

**? PROVISIONSFREI: 77 m² plus Balkon & Loggia – nur €
177.000,-**



Objektnummer: 8374/231
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

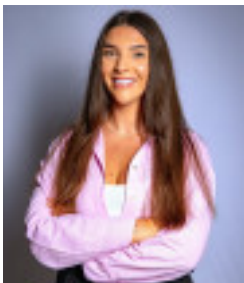
Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	76,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	177.000,00 €
Betriebskosten:	287,38 €
USt.:	28,74 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizung Fernwärme (derzeit rd. 154€/Monat)

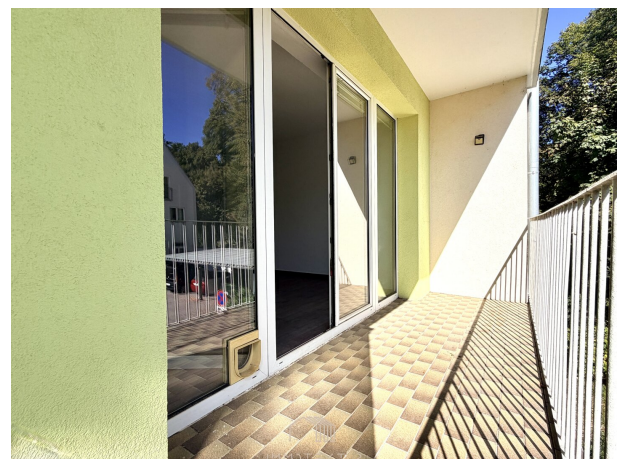
Provisionsangabe:

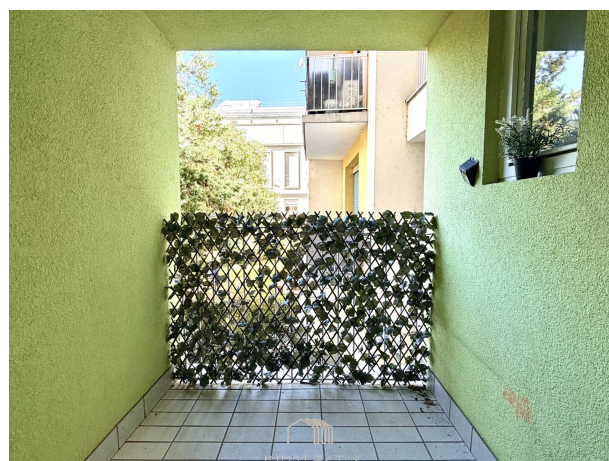
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Nuic



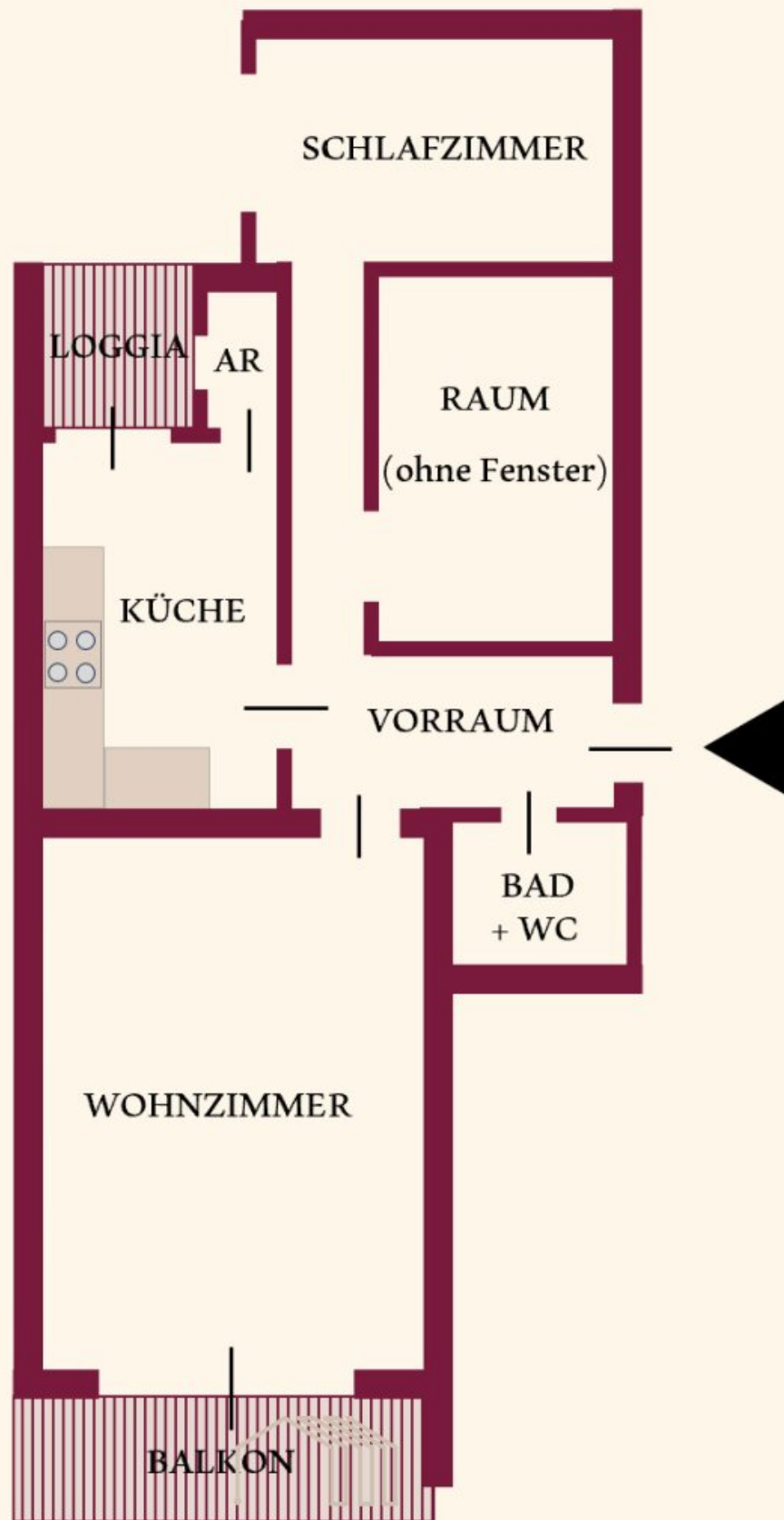






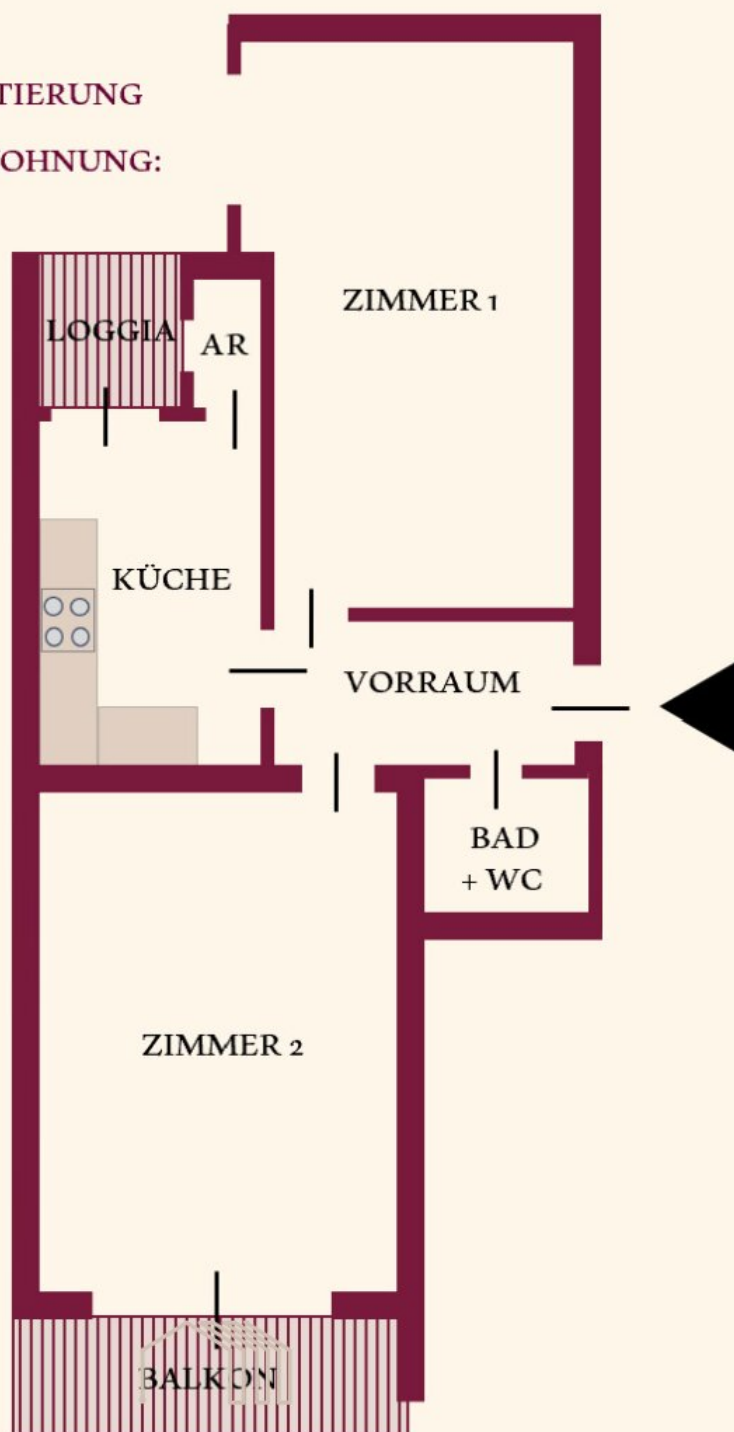






IMMOTEXTUR

MÖGLICHKEIT ZUR ADAPTIERUNG
ZU EINER WG-FÄHIGEN WOHNUNG:



IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

Zentral wohnen. Großzügig leben. PROVISIONSFREI kaufen.

Rund 77 m² Nutzfläche, Balkon UND Loggia, Gemeinschafts-Dachterrasse mit Schlossbergblick – und das mitten im beliebten Grazer Bezirk Lend für nur € 177.000,-.

Das Besondere: Für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Diese großzügige Eigentumswohnung verbindet eine **zentrale Lage**, viel Platz und attraktive Außenflächen mit einem besonders interessanten Kaufpreis. Ob zur Eigennutzung, als erste eigene Wohnung oder als Anlageobjekt – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit im urbanen Graz.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ? PROVISIONSFREI für Käufer
- ? Kaufpreis nur € 177.000,-
- ? Rund 77 m² Nutzfläche
- ? Zentrale Lage im beliebten Bezirk Graz-Lend
- ? Balkon UND Loggia
- ? Großzügige Gemeinschafts-Dachterrasse mit **Schlossbergblick**
- ? Großzügiges Wohnzimmer
- ? Separates Schlafzimmer
- ? Separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- ? Auch für eine 2er-WG interessant
- ? Zusätzlicher Abstell-/Ankleideraum

- ? Lift im Haus
- ? Eigenes Kellerabteil
- ? Wohnhaus energetisch saniert
- ? Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur

MITTEN IN LEND – ALLES SCHNELL ERREICHBAR

Die Lage gehört zu den großen Stärken dieser Wohnung.

Lend zählt zu den gefragtesten und lebendigsten Stadtteilen von Graz und verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Cafés, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In kurzer Zeit erreichen Sie unter anderem:

- ? den beliebten **Lendplatz und Bauernmarkt**
- ? die **Grazer Innenstadt**
- ? zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars
- ? Supermärkte und Nahversorger
- ? Straßenbahn- und Busverbindungen
- ? Schulen und Kindergärten
- ? Freizeit- und Kulturangebote

Hier können viele Wege bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erledigt werden.

77 m² MIT VIEL PLATZ UND FLEXIBLER RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung bietet ein angenehmes Raumgefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz und lässt sich individuell gestalten.

Die Raumaufteilung umfasst:

? großzügiges Wohnzimmer

? separates Schlafzimmer

? geräumige separate Küche mit Essbereich

? zusätzlichen Raum ohne Fenster – ideal als **Ankleide, Abstellraum oder Stauraum**

? Badezimmer mit WC

? Vorraum

Der zusätzliche Raum wurde nachträglich vom Schlafzimmer abgetrennt. Bei Bedarf besteht daher die Möglichkeit, diesen Bereich wieder zu öffnen und ein **besonders großzügiges Schlafzimmer** zu schaffen.

Durch die separate Küche ist die Wohnung zudem **auch als 2er-WG interessant**.

BALKON UND LOGGIA – GLEICH ZWEI AUSSENFLÄCHEN

Mitten in der Stadt sind private Außenflächen besonders gefragt – hier stehen Ihnen gleich **zwei** zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über:

? **einen Balkon**

? **eine Loggia**

Damit genießen Sie zusätzlichen Freiraum für Frühstück, Kaffee, Pflanzen oder entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die teilweise geschützte Außenfläche bietet dabei auch bei weniger perfektem Wetter

zusätzlichen Wohnkomfort.

DACHTERRASSE MIT BLICK AUF DEN SCHLOSSBERG

Ein weiteres Highlight befindet sich direkt im Haus:

Den Bewohnern steht eine großzügige **Gemeinschafts-Dachterrasse** zur Verfügung, die bequem mit dem Lift erreichbar ist.

Von hier eröffnet sich ein attraktiver Blick über Graz bis zum **Schlossberg**.

Ob Sonnenuntergang, ein ruhiger Moment nach Feierabend oder ein Treffen mit Freunden – die Dachterrasse bietet zusätzlichen Freiraum, ohne dass Sie dafür die zentrale Stadtlage verlassen müssen.

GEPFLEGTES WOHNHAUS MIT LIFT

Das Gebäude wurde **2012 umfassend saniert** und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Zu den Maßnahmen zählen unter anderem:

- **Vollwärmeschutz**
- Verbesserte **Energieeffizienz und Wohnklima**

Ein **Lift** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**, das praktischen Stauraum bietet.

? Informationen zu bestehenden Sanierungsdarlehen

Im Zuge der umfassenden Gebäudesanierung wurden zwei Wohnhaussanierungsdarlehen aufgenommen:

- Darlehen für die **energetische Sanierung**, Laufzeit bis **September 2027**
- Darlehen für **Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung und Verstärkung der Elektrosteigleitungen sowie Wohnungseingangstüren**, Laufzeit bis **Juni 2031**

Diese Maßnahmen tragen zur langfristigen Werterhaltung und zur Verbesserung der Gebäudetechnik bei. Auf Anfrage können hierzu weitere Informationen gegeben werden.

AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT

Die Kombination aus **zentraler Lage in Graz-Lend, rund 77 m² Fläche, flexibler Raumaufteilung sowie Balkon und Loggia** schafft interessante Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Insbesondere größere Wohnungen in gut angebundenen innerstädtischen Lagen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an – von Paaren über Berufstätige bis hin zu Wohngemeinschaften.

€ 177.000,- UND KEINE KÄUFERPROVISION

und das Beste:

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER!

Sie bezahlen somit **keine zusätzliche Maklerprovision**.

Bei rund 77 m² Nutzfläche, zwei Außenflächen, Dachterrasse, Lift und einer zentralen Lage in Graz-Lend ergibt sich ein besonders attraktives Gesamtpaket.

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Zentral in Graz-Lend wohnen, rund 77 m² genießen und provisionsfrei Eigentum erwerben.

Diese Wohnung überzeugt mit viel Platz, zwei Außenflächen, einer außergewöhnlichen Gemeinschafts-Dachterrasse mit Schlossbergblick und kurzen Wegen in die Grazer Innenstadt.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser Gelegenheit.

Hinweis:

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap