

Helle 3-Zimmer Wohnung mit 99m² nahe Lendplatz



Objektnummer: 2481/51

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 04. Bez.: Lend
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	99,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,99
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	208,90 €
USt.:	20,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







KI bearbeitet ✨



Der Grundriss ist rein zur Darstellung gedacht und kann vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Objektbeschreibung

Die **großzügige und helle Wohnung** bietet rund **99 m² Wohnfläche** und überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung** mit drei getrennt begehbaren Zimmern. Dadurch eignet sie sich ideal für **Paare, Familien oder eine WG**. Für zusätzliche Wohnqualität sorgt der **Kamin im Wohnzimmer**, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Die ehemalige Loggia wurde **in den Wohnbereich integriert** und schafft dadurch zusätzlichen Wohnraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **separaten Balkon**, der direkt von der Küche aus erreichbar ist. Das **vollständig sanierte Badezimmer** präsentiert sich modern und gepflegt.

Ein besonderer Vorteil der Wohnung sind die **niedrigen laufenden Kosten**: Das gepflegte Wohnhaus ist bereits **wärmegeklämt und der Energieklasse B zugeordnet**, wodurch **weniger geheizt werden muss und der Energiebedarf entsprechend gering bleibt**. Auch der Verzicht auf einen Lift trägt zu den **angenehm niedrigen Betriebskosten** bei. Die Stromheizung wird direkt nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet – bezahlt wird somit nur der tatsächlich verbrauchte Strom.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein **eigenes Kellerabteil**. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein **Allgemeingarten** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und ergänzt das attraktive Gesamtangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap