Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Hofbalkon – saniert, 45 m², Graz-Lend



Objektnummer: 7772/1261

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	45,00 m²
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	144,00 €
USt.:	14,40 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

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










2.31 m
1.92 m
0.89 m
0.89 m
5.49 m
5.49 m
1.2 m
12.29 m
1.48 m
5.49 m
2.57 m
1.97 m
3.41 m
6.03 m

Objektbeschreibung

Auf einen Blick

- Kaufpreis Wohnung: € 149.000,– (€ 3.311/m²)
- Möblierung: € 10.000,– die Wohnung wird ausschließlich inklusive der kompletten Möblierung verkauft
- Gesamtinvestition: € 159.000,–
- Wohnfläche: ca. 45 m², 2 Zimmer, separate Küche
- Balkon: ca. 1,7 m², hofseitig
- Stockwerk: 2, kein Lift
- Zustand: saniert (Küche, Bad, Böden, Elektrik)
- Baujahr: 1955
- Kellerabteil: ja
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Laufende Kosten pro Monat

- Betriebskosten: € 158,40 (€ 144,00 zzgl. 10 % USt.)
- Reparaturrücklage: € 64,00

- Gesamt laut Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2026: € 222,40

- Strom für Heizung und Warmwasser nach Verbrauch, eigener Zähler

Die Räume

Vom Vorraum (ca. 5 m²) sind Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad erreichbar. Das Wohn- und Esszimmer (ca. 18,7 m²) hat zwei Fenster und ist mit Sofa, Couchtisch, Esstisch mit Stühlen und Sideboard eingerichtet. Die Küche (ca. 5 m²) ist ein eigener Raum mit Fenster; eingebaut sind Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug und Kühl-/Gefrierkombination. Im Schlafzimmer (ca. 12,7 m²) stehen Doppelbett und Nachttische, von hier führt die Balkontür auf den hofseitigen Balkon mit Bistrotisch und zwei Stühlen. Der Balkon liegt zum begrünten Innenhof. Das Bad mit WC (ca. 3 m²) hat ein Fenster, eine Walk-in-Dusche mit Regendusche, einen Waschtisch mit Unterschrank und einen LED-Spiegel; Wände und Boden sind fugenlos gespachtelt.

Technik und Ausstattung

- Heizung: Infrarotpaneele (Strom)

- Warmwasser: elektrischer Boiler

- Elektroinstallation im Zuge der Sanierung erneuert, Prüfprotokoll vom 27.08.2026

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

- Vinylboden in Holzoptik

- Energieausweis: HWB 84,07 kWh/m²a (Klasse C), fGEE 1,73 (Klasse C), gültig bis 31.10.2029

Hinweis: Die Wohnung wird wie abgebildet möbliert übergeben. Dekorationselemente (Textilien, Pflanzen, Accessoires) wurden auf den Fotos teilweise digital ergänzt und sind nicht

Bestandteil des Kaufs. Flächenangaben laut Grundriss, ca.-Werte.

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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap