

Frisch sanierte & möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon ins Grüne – 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 m ²
Kaufpreis:	164.000,00 €

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.







Objektbeschreibung

Diese vollständig sanierte 2-Zimmer-Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im nördlichen Teil des Grazer Bezirks Lend. Ein besonderes Plus ist der hofseitige Balkon, der auf einen begrünten Innenhof mit altem Baumbestand und Kinderspielplatz blickt – Ruhe mitten in der Stadt.

Die Wohnung wird komplett saniert und hochwertig möbliert übergeben – Sofa, Esstisch mit Stühlen, Doppelbett, Nachttische, Sideboard und Balkonmöbel sind im Kaufpreis enthalten. Einziehen, Koffer auspacken, fertig. Für Anleger heißt das: sofort vermietbar, ohne Einrichtungskosten und mit höherem erzielbarem Mietzins als unmöbliert.

Die Wohnung

Der helle Wohn- und Essbereich (ca. 18,7 m²) bietet mit zwei Fenstern Platz für Sofa, Esstisch und Arbeitsplatz. Die separate Küche (ca. 5 m²) ist neu eingerichtet und mit Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination und Fenster ausgestattet. Das Schlafzimmer (ca. 12,7 m²) öffnet sich über eine Balkontür zum Außenbereich. Das Badezimmer wurde komplett erneuert und präsentiert sich in fugenloser Spachteltechnik mit Walk-in-Dusche, Regendusche, Waschtischunterschrank, LED-Spiegel und Fenster. Vinylboden in Holzoptik, Kunststofffenster und helle Wände runden das moderne Gesamtbild ab.

Raumaufteilung

- Vorraum/Gang: ca. 5 m²
- Wohn-/Esszimmer: ca. 18,7 m²
- Schlafzimmer: ca. 12,7 m²
- Küche: ca. 5 m²
- Bad mit WC: ca. 3 m²
- Balkon: ca. 1,7 m², hofseitig, Grünblick

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 45 m²
- Kaufpreis Wohnung: € 154.000,— (€ 3.422/m²)
- Möblierung: € 10.000,— die Wohnung wird ausschließlich inklusive der kompletten Möblierung verkauft (Inventarliste auf Anfrage)
- Gesamtinvestition: € 164.000,—
- Zustand: saniert (Küche, Bad, Böden)
- Möblierung: vollständig möbliert, im Kaufpreis inkludiert (Inventarliste auf Anfrage)
- Stockwerk: 2, Lift: nein
- Baujahr: 1955
- Heizung: Elektrisch, Warmwasser: elektrischer Boiler
- Betriebskosten: 222,40€ monatlich
- Kellerabteil: Ja
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Bezugsfertig saniert und möbliert – kein Renovierungs- und kein Einrichtungsaufwand

- Für Anleger: ab Tag 1 vermietbar, möblierte Kleinwohnungen erzielen in Graz einen Mietaufschlag
- Separate Küche und zwei getrennt begehbare Zimmer: ideal für Singles, Paare oder zur Vermietung
- Ruhiger, grüner Balkon zum Innenhof
- Gefragte Größenklasse mit stabiler Mieternachfrage
- Lend zählt zu den dynamischsten Bezirken von Graz – gute Perspektive für die Wertentwicklung

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) - <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