URBAN WOHNEN IN GRAZ-LEND – gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 6146

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	162,80 €
Heizkosten:	67,30 €
USt.:	29,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Ulrich

Wolke 7 Immobilien I C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T 06763427188

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

















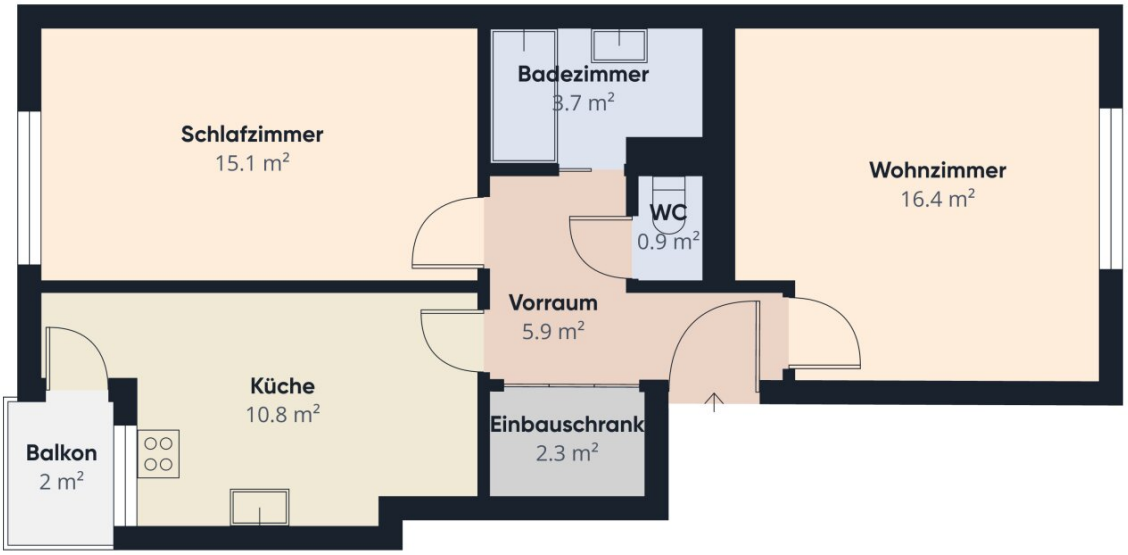



Coffee Time
WOLKE7
IMMOBILIEN


Coffee Time
WOLKE7


WOLKE7


WOLKE7
IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche[1]

55.1 m²

Balkone und Terrassen

2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und [illegible] maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFF360

Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte Wohnung in **Graz-Lend** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Wohnräume und eine praktische Raumaufteilung. Auf rund **56 m²** Wohnfläche bietet sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie eine moderne Einbauküche.

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

Auch energetisch überzeugt das Gebäude: Der Energieausweis weist einen niedrigen Referenz-Heizwärmebedarf von **29,7 kWh/m²a (Klasse B)** und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von **0,76 (Klasse A)** aus – ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung.

Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort. Die eigenständige Küche ist funktional gestaltet und bietet Platz zum Kochen und für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Ein **separates WC**, ein **praktischer Einbauschrank** im Eingangsbereich sowie ein zusätzlicher Vorraum sorgen für weiteren Komfort und Stauraum.

Ein Balkon mit ca. **2 m²** ergänzt das Raumangebot. Zusätzlich gehört ein eigenes **Kellerabteil** mit ca. **3 m²** zur Wohnung.

Highlights:

- Durchdachter Grundriss mit getrennten Wohn- und Schlafbereichen
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Praktischer Einbauschrank
- Balkon
- Eigenes Kellerabteil

- Lage im Hochparterre
- Gute Energiekennwerte: HWB Klasse B / Gesamtenergieeffizienz Klasse A

Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusiv genauer Lage sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Julia Regenspurger-Ulrich

? Mobil.: +43 676 34 27 188

? E-Mail: ju@cuj.at

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap