Schöne Kleinwohnung mit toller Infrastruktur im Bezirk Lend - befristet vermietet



Objektnummer: 3430

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fröbelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1895
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,21 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	98.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 1030857







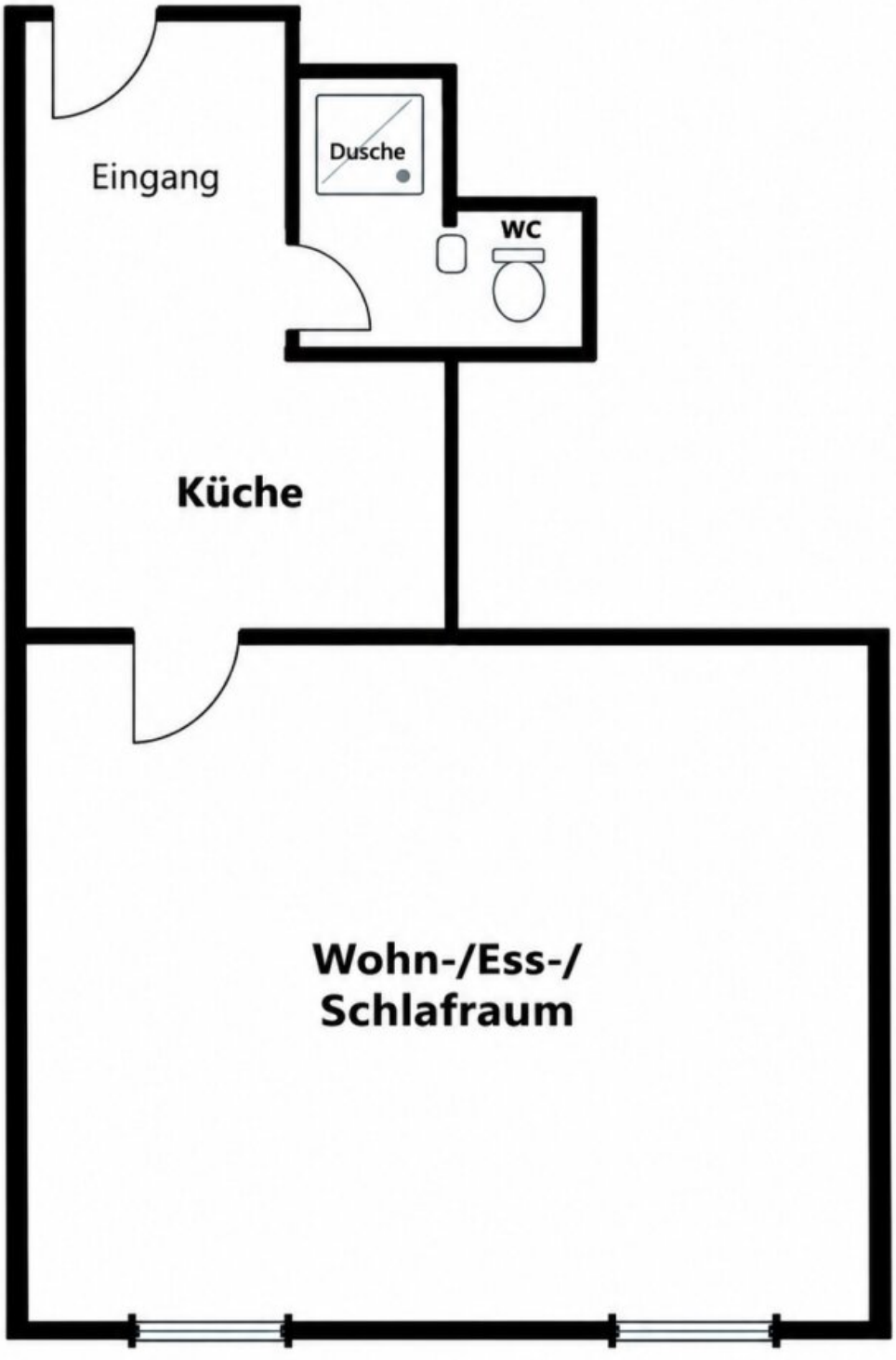








GRUNDRISS



Schematischer Grundriss nach vorliegender Skizze · ohne Maßangaben

Objektbeschreibung

Vermietet bis 31.03.2031

Diese gepflegte **1,5-Zimmer-Wohnung mit rd. 38 m² Wohnfläche** bietet eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die in eine kompakte Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis investieren möchten.

Die Wohnung ist bis **31.03.2031 befristet vermietet** und generiert somit bereits laufende Mieteinnahmen. Darüber hinaus eröffnet sich nach Beendigung des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die Wohnung künftig selbst zu nutzen.

Ein weiterer Vorteil ist die gute infrastrukturelle Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Hofer, Bäckerei), Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die **Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustür** und ermöglicht eine rasche Verbindung ins Stadtzentrum.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich ist mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Zwei großflächige, dreifach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz sorgen für viel Tageslicht und angenehmen Wohnkomfort. **Die separate Küche inklusive Waschmaschine** sowie ein gepflegtes Badezimmer ergänzen das Raumangebot.

Auf einer **Nutzfläche von rd. 38m²** bietet die Wohnung im 1. OG folgende **Raumaufteilung**:

- Vorraum
- Wohn/Ess/Schlafraum
- separate Küche inkl. Waschmaschine
- Bad inkl. WC

Durch ihre **kompakte Größe, die separate Küche und die gute Verkehrsanbindung** eignet

sich die Wohnung besonders für Singles, Berufseinsteiger und Studierende. Diese Eigenschaften machen sie sowohl für die langfristige Vermietung als auch für eine spätere Eigennutzung interessant.

PKW-Stellplätze in der Grünen Zone befinden sich direkt vor dem Gebäude.

Weitere Informationen zum bestehenden Mietverhältnis und den wirtschaftlichen Eckdaten der Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap