PROVISIONSFREI: Zentral gelegene Wohnung mit Potenzial, Balkon, Loggia und allgemeiner Dachterrasse



Objektnummer: 8374/252

Eine Immobilie von immotektur e.U.

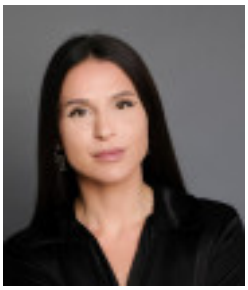
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	177.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

T +43 660 63 63 464































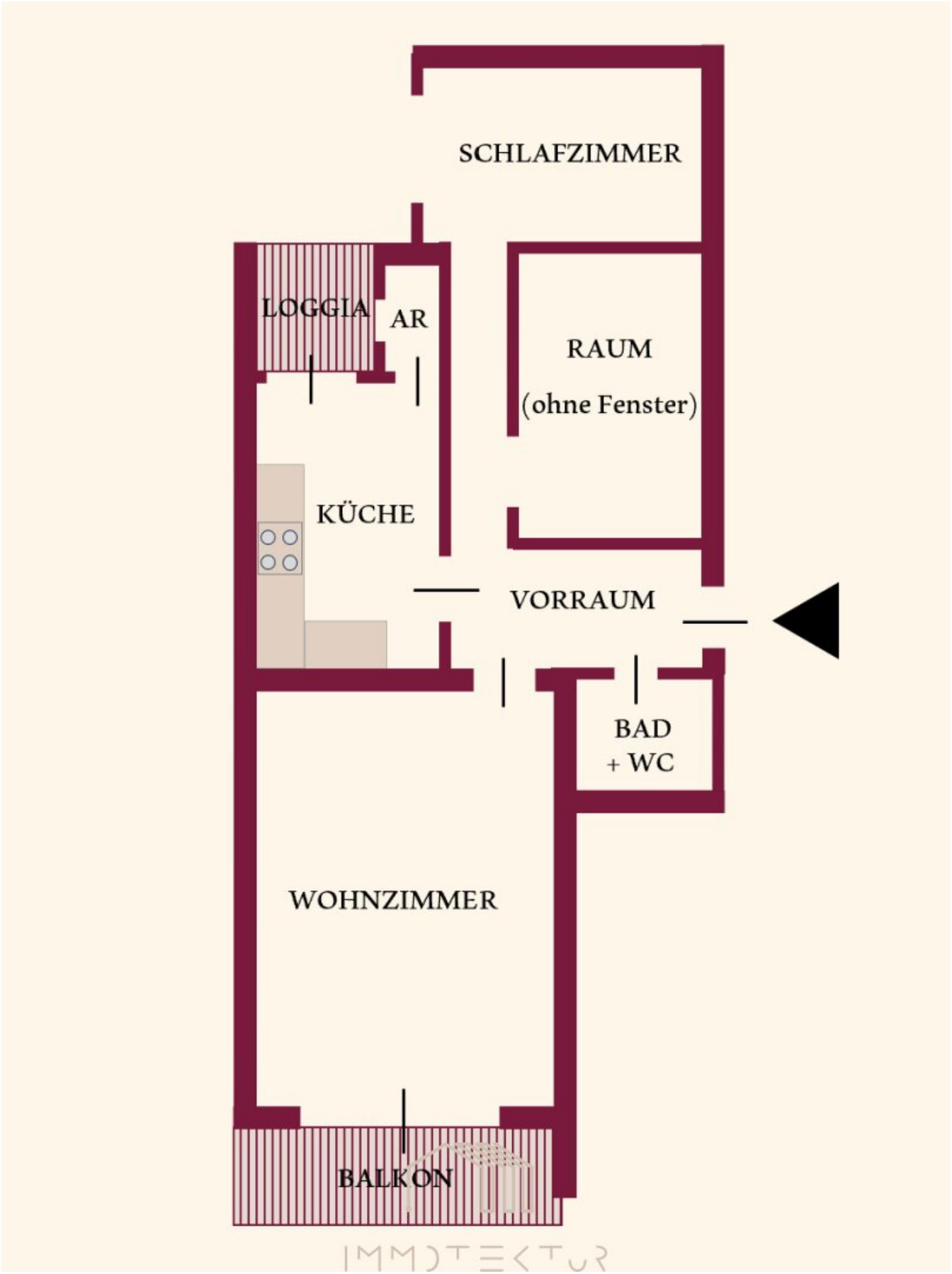






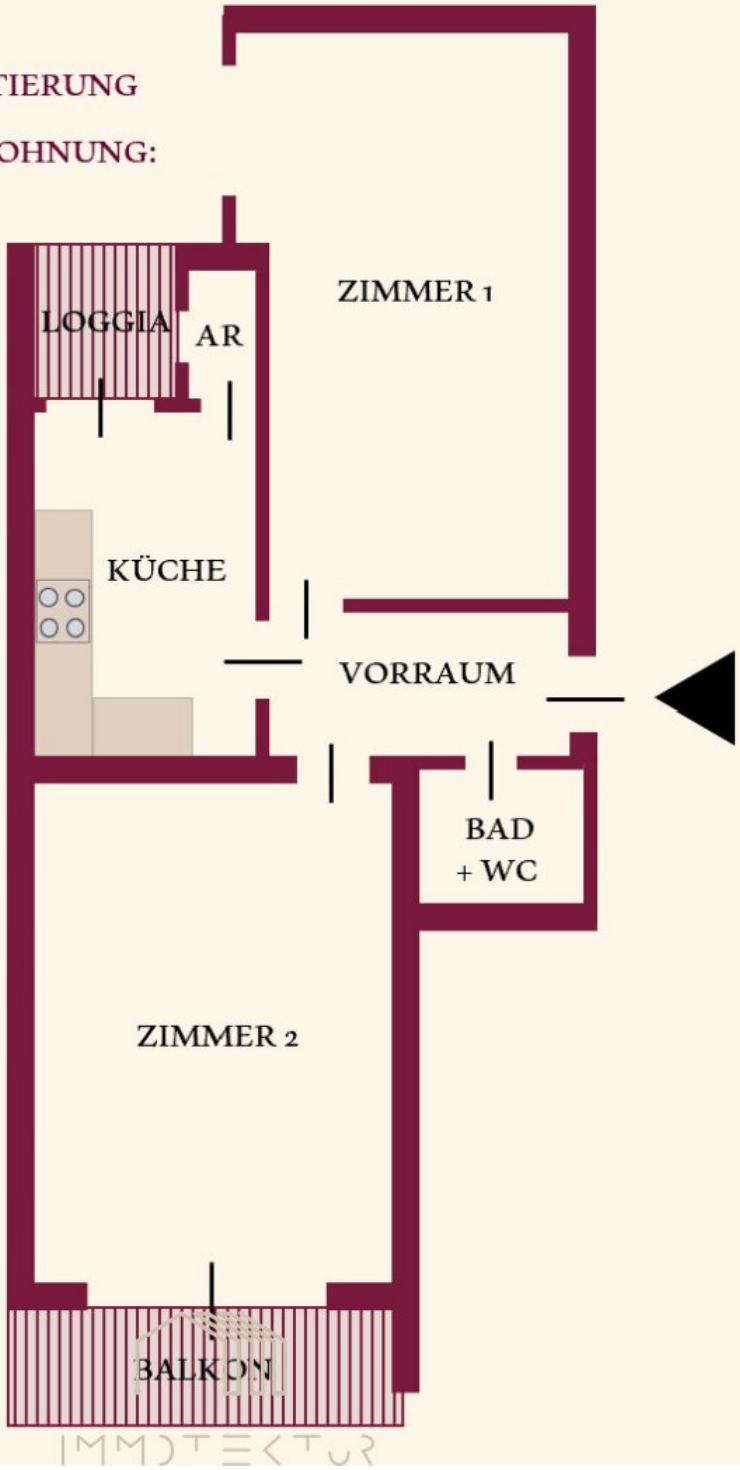





SCHLAFZIMMER
LOGGIA
AR
RAUM
(ohne Fenster)
KÜCHE
VORRAUM
BAD
+ WC
WOHNZIMMER
BALKON

MÖGLICHKEIT ZUR ADAPTIERUNG

ZU EINER WG-FÄHIGEN WOHNUNG:



Objektbeschreibung

? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- **Ca. 77 m² Nutzfläche | 2 Zimmer**
- Helles, großzügiges Wohnzimmer
- Separates Schlafzimmer
- **Separate, geräumige Küche mit Essbereich & Speis**
- Zusätzlicher Ankleide- bzw. Abstellraum ohne Fenster
- Möglichkeit zur Wiederöffnung des abgetrennten Raumes
- Badezimmer mit WC & Vorraum
- Flexible Raumaufteilung – auch für eine 2er-WG interessant

?? BALKON & LOGGIA

- **Zwei private Freiflächen – Balkon & Loggia**
- Großzügige Gemeinschafts-Dachterrasse
- **Schöner Panoramablick auf den Grazer Schlossberg**
- Dachterrasse bequem mit dem Lift erreichbar

? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- **Lift im Haus**
- Eigenes Kellerabteil
- Praktische Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

? WOHNPROJEKT & SANIERUNG

- **Wohnhaus 2012 umfassend saniert**
- Vollwärmeschutz im Zuge der Sanierung angebracht
- Verbesserungen der Gebäudetechnik

Bestehende Sanierungsdarlehen:

1. Energetische Sanierung – Laufzeit bis September 2027
2. Brandschutz, Elektrosteigleitungen & Wohnungseingangstüren – Laufzeit bis Juni 2031

- **Die Rückzahlung der Sanierungsdarlehen ist bereits in den monatlichen Kosten enthalten und erfolgt über die Reparaturrücklage.**

? KAUFPREIS & KONDITIONEN

- **Kaufpreis: € 177.000,–**
- **PROVISIONSFREI – keine Käuferprovision!**

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 316,12
- Heizkosten: € 154,48
- Reparaturrücklage (inkl. Sanierungsdarlehen): € 128,16

Gesamte monatliche Kosten: € 598,76 inkl. USt.

? LAGE & ANBINDUNG – GRAZ-LEND

- **Zentrale Wohnlage im beliebten Grazer Bezirk Lend**
- **Lendplatz mit Bauernmarkt** in der Umgebung
- Grazer Innenstadt bequem erreichbar
- Zahlreiche Cafés, Restaurants & Einkaufsmöglichkeiten
- Supermärkte, Schulen & Kindergärten im näheren Umfeld
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- Viele alltägliche Wege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich

? IDEAL FÜR

- Singles & Paare

- Stadtliebhaber mit Wunsch nach großzügigem Wohnraum
- **Anleger & Investoren**
- 2er-Wohngemeinschaften

? VERFÜGBARKEIT

- **Ab sofort!**

? ZENTRAL WOHNEN. SCHLOSSBERGBLICK GENIESSEN. PROVISIONSFREI KAUFEN!

Ein attraktives Gesamtpaket aus großzügigem Wohnraum, zwei privaten Freiflächen und einer Gemeinschafts-Dachterrasse – mitten in Graz-Lend und für € 177.000,–!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen, unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese Wohnung!

Weitere Informationen zu den bestehenden Sanierungsdarlehen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

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://immotektur-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap