

**ANLAGEWOHNUNG - IDEAL UND ZENTRAL - HELL  
SONNIG + BALKON - bis 31.7.2025 befr. verm.**



Ausblick

**Objektnummer: 9645**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,75 €
<b>USt.:</b>	17,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

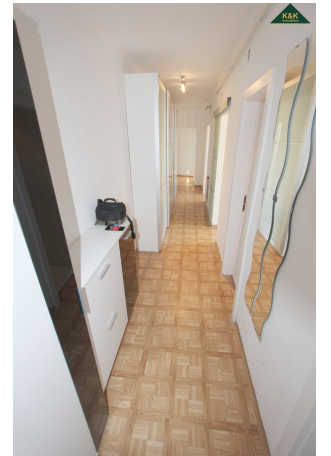


**Dipl.-Ing. Peter Wittmann**

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A















## Objektbeschreibung

**Diese sehr schön gegliederte rund 90 m<sup>2</sup> 3 Zimmer Wohnung liegt zentral im Grazer Bezirk Lend, mit Lift - im 4. OG.**

**Die Wohnung ist bis 31.7.2025 befristet vermietet. Die Nettomiete beträgt 719 € monatlich.**

**Die Wohnung liegt sehr zentral und ruhig, da alle Schlafräume, Küche, Bad in den Hof gehen.**

Neben den 2 hofseitig gelegenen Zimmern, ist auch die Küche von der aus man auf den Balkon gelangt so ausgerichtet.

Alle Besorgungen und Wege sind fussläufig erreichbar. Auch das Zentrum und der Bahnhof sind nah gelegen.

**Die Wohnung könnte auch als Studenten-WG ( 3 Studentinnen/ Studenten jederzeit möglich ) gut genützt werden, da alle Zimmer getrennt begehbar sind.**

**Den Garten wird gemeinschaftlich verwendet, es gibt einen Tischtennistisch und ein Salettl.**

### Eckdaten

- Zimmer 9,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer 22 m<sup>2</sup>
- Zimmer 26,40 m<sup>2</sup>
- Küche 8,70 m<sup>2</sup> mit Essplatz
- Flur 14,40 m<sup>2</sup> mit diversen Schränken
- Bad 5,80 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschmaschine und diversen Schränken
- WC 1,20 m<sup>2</sup>
- Speis 1,20 m<sup>2</sup>

- Balkon

## **Ausstattung**

- in allen Zimmern schöner Fischgrät-Parkettboden
- Küche komplett ausgestattet inkl. Geschirrspüler
- Essplatz in der Küche mit Speis
- sehr gute Energiekennzahl von 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a wegen neuer Wärmeschutzfassade und Fenstern
- Keller vorhanden

BK 164,66 € inkl. USt.

Rücklage 54,64 €

Fassadensanierungskredit 46,61 €

## **Infrastruktur**

Hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe!

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Merkur, Billa, Spar, etc.)
- Drogeriemärkte (Bipa, dm, etc.)
- Apotheken, Ärzte, div. Krankenhäuser
- Banken
- Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien und alle weiterführenden Schulen und div. Universitäten (Hauptuni, Technische Uni, Medizinische Uni, etc.)
- vielfältiges Angebot an zahlreichen Lokalen, Restaurants, Cafés, etc.

- beliebte Shoppingmeilen in der Innenstadt
- große Shopping-Center rund um Graz: Murpark, SC Nord, Center West, City Park, Seiersberg
- Kiesertraining in unmittelbarer Nähe

## **Verkehrsanbindung**

- Straßenbahnlinien 1, 3, 5, 6, 7, 13 direkt vor der Tür
- Grazer Hauptbahnhof in 5 Gehminuten erreichbar
- in 10-14 Autominuten erreicht man die Autobahn A9, von hier aus geht es in alle Himmelsrichtungen
- Flughafen Graz: ca. 17 min mit dem Auto und 25 min mit der S-Bahn S5 ab Graz/Hauptbahnhof

Graz - als waldreichste Landeshauptstadt Österreichs - bietet unendlich viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in stadtnaher Natur. Mit dem Florianiberg, Buchkogel und Kehlberg haben Sie die Natur direkt vor der Haustür – der Wald liegt Ihnen regelrecht zu Füßen. Diese beliebten Naherholungsplätze bieten viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: kilometerlange Wander- und Radwege, Laufstrecken, Spielplätze, zahlreiche Sportanlagen mit Tennis, Fitness, Schwimmen, Fußball, Bowling, Reiten, uvm.

Auch Kunst und Kultur kommen hier keinesfalls zu kurz. Entdecken Sie die große Vielfalt an Sehenswürdigkeiten, Erkundungstouren durch Graz oder erleben Sie die Stadt bei einer ihrer zahlreichen Veranstaltungen wie Konzerten, Festivals oder Special Events.

**Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.**

**Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).**

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap