

## Charmante Altbau-Wohnung im 3. Obergeschoss



**Objektnummer: 80685**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	166,14 €
Heizkosten:	56,26 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

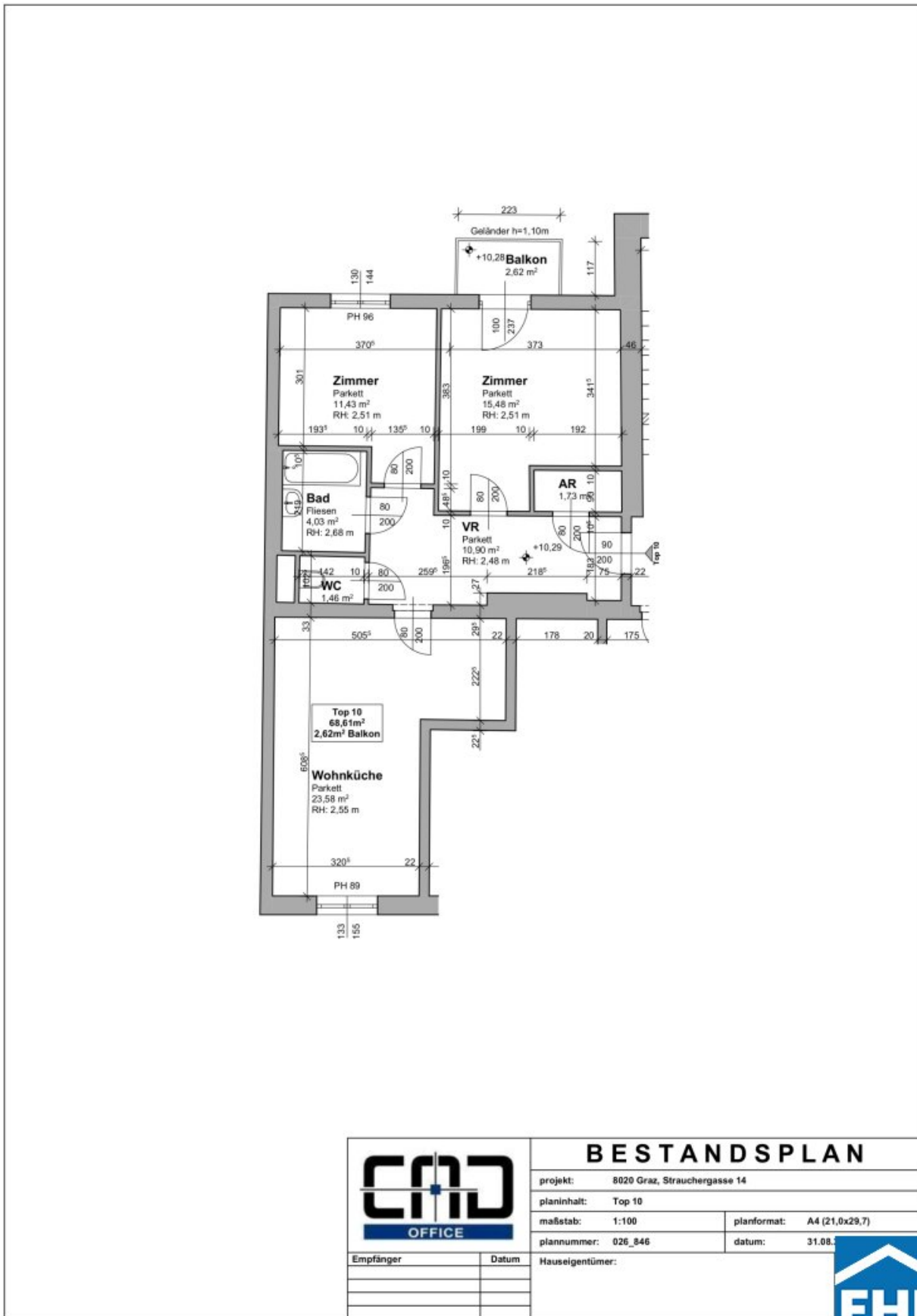












## Objektbeschreibung

### **Wohnen im Zentrum mit Geschichte: Modernisiertes Wohnhaus in einem sorgfältig renovierten Haus**

In einem neu sanierten und in neuem Glanz erstrahlenden Haus in der Strauchergasse finden sich vier einzigartige Wohnungen, die perfekt auf unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse zugeschnitten sind. Die charmanten Einheiten mit 2 bis 4 Zimmern und Größen zwischen 65m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup> bieten ideale Voraussetzungen für komfortables und modernes Wohnen.

Diese lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich durch das gesamte Gebäude, ist nord-südlich Ausgerichtet und besticht durch einen klug durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt dank der Ausrichtung in warmem Sonnenlicht und bietet ein helles Ambiente, das den Raum das ganze Jahr über erstrahlen lässt.

Der perfekte Grundriss sorgt für einen reibungslosen Wohnfluss, während das Wohnhaus durch die sorgfältige Sanierung bewahrt und mit modernen Akzenten kombiniert wird. Ein vorhandener Lift macht die Wohnung leicht und komfortabel zugänglich. Die Wohnung wurde saniert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails, darunter ein Paket sowie Fliesen im Nassbereich und WC.

Als besonderes Highlight gilt der Kauf dieser Wohnung, der mit einem exklusiven Goodie-Paket einhergeht. Zur Auswahl stehen 3 Optionen.

Option 1: SMEG Kühl-Gefrier-Kombination

Option 2: Smart TV von Samsung: 55“ The Frame LS03B

Option 3: SONOS – Lautsprecher Dolby Surround System

Diese einzigartige Gelegenheit verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnstatus. Ihr neues Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Lage:

Die Strauchergasse liegt zentral im Grazer Stadtteil Lend und verbindet städtisches Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre. Sie profitieren von einer exzellenten öffentlichen Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkten Zugang ins Stadtzentrum und weitere Stadtteile.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahe Lendplatz ist ein kultureller Hotspot, bekannt für Märkte und Veranstaltungen,

während der Volksgarten als grünes Refugium für Entspannung sorgt. Die Strauchergasse bietet somit eine ideale Lage zwischen urbanem Flair, kulturellen Angeboten und komfortabler Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Graz.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 1, 3, 6, 7, 13, 16, 26, 40, 48, 67

Bushaltelinien: 110, 711, 52, 53, 58, 63

Bezugsfertig

Provisionsfrei für den Käufer!

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 <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 <1.000m  
Polizei <250m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.