

## **Dein Zuhause in Lend: Möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung**



**Objektnummer: 3089**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**

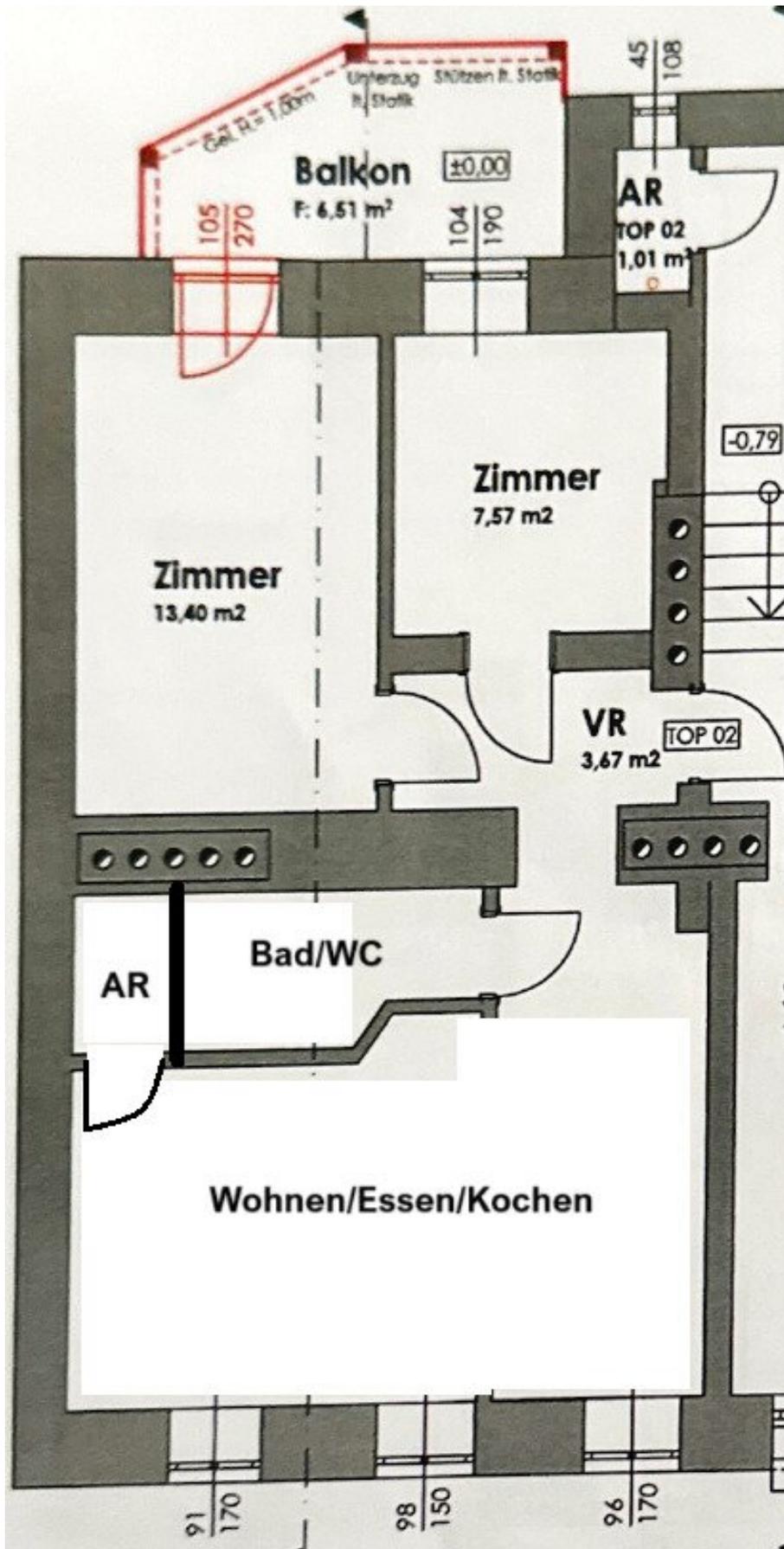
Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz











## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung, die mit einer **durchdachten Raumaufteilung** und **zeitgemäßer Sanierung** überzeugt! Mit rund **54 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eignet sich diese Immobilie perfekt für **Stadtmenschen**, die das lebendige Flair von **Graz-Lend** schätzen – sei es Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung liegt im **Hochparterre** eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine moderne **Ausstattung** sowie eine **vollwertige Möblierung**, die sich ideal für den täglichen Wohnkomfort eignet.

### Raumaufteilung:

- + Vorraum
- + Helles Wohnzimmer inkl. Küche & offenem Essbereich
- + Zwei weitere Zimmer – ideal als Schlafzimmer & Homeoffice
- + Modernes Badezimmer mit Dusche & WC
- + Abstellraum

Zusätzlich gab es schon einmal eine Genehmigung für den Zubau eines rd. 6,5m<sup>2</sup> großen Balkons.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Mischung aus **urbanem Wohngefühl und angenehmer Behaglichkeit** – ein tolles Zuhause für alle, die sich eine moderne, aber leistbare Wohnung in einer angesagten Umgebung wünschen.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!**

**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.*

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **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 <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap