

**2 Zimmer + Küche + Balkon in Graz-Lend bestens für eine  
„WG“ geeignet**



**Objektnummer: 5516/482**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 82,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	166,78 €
Heizkosten:	31,00 €
Sonstige Kosten:	61,21 €
Infos zu Preis:	

Parkplatz "Blaue Zone" oder ca. € 40,-/Monat fixer Parkplatz

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



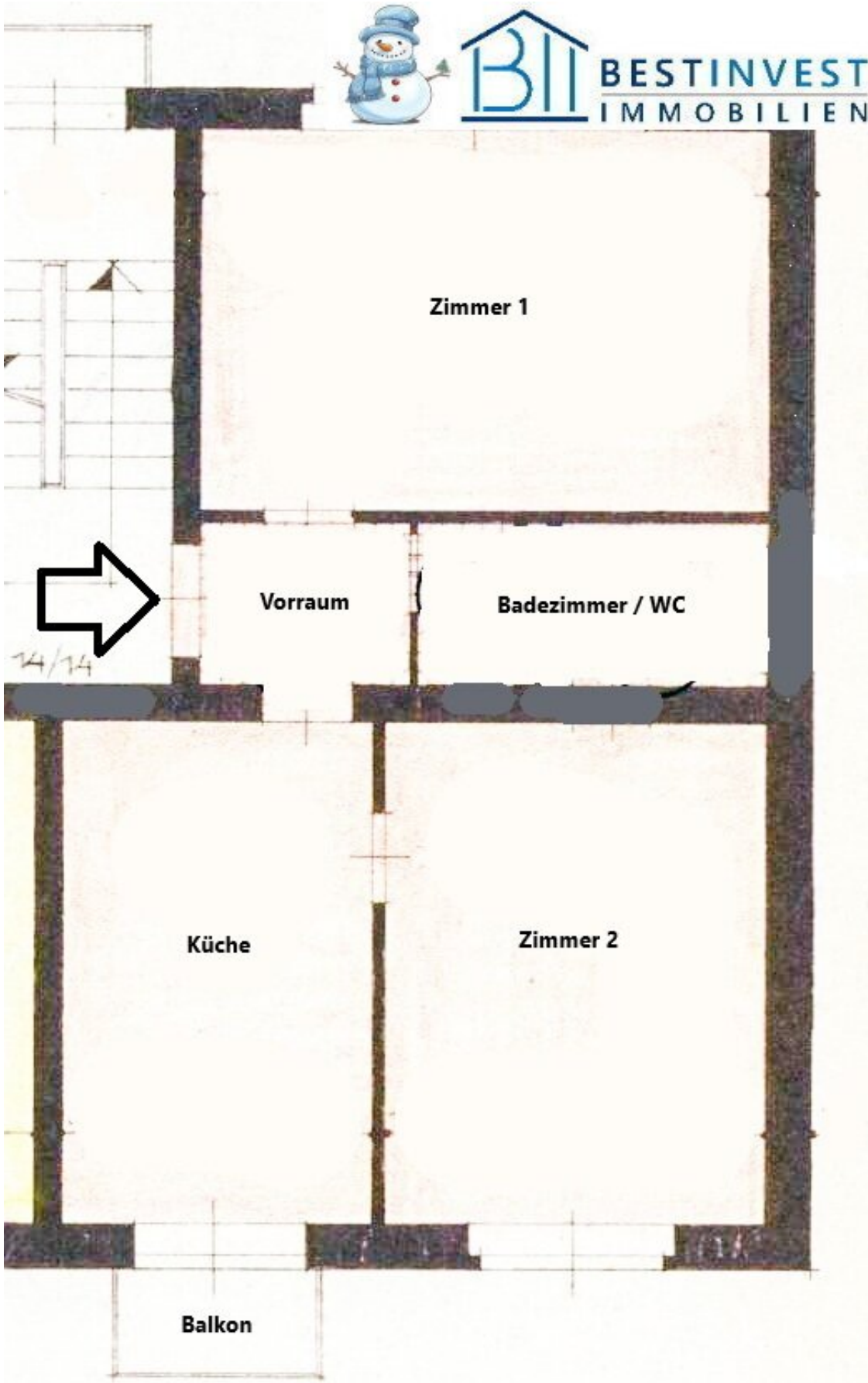
**Andreas Teuschler**







**BESTINVEST**  
IMMOBILIEN



24/14

**Zimmer 1**

**Vorraum**

**Badezimmer / WC**

**Küche**

**Zimmer 2**

**Balkon**

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante Wohnung in Graz, unweit vom Hauptbahnhof in einer ruhigen Seitengasse. Gelegen im 3. Stock (ohne Lift) genießen sie einen tollen Ausblick über die Stadt.

Die Wohnung bietet **zwei helle und geräumige Zimmer** sowie eine **großzügige Küche** mit einem einladenden Essbereich, ideal für gesellige Abende. Von hier aus gelangen sie auch auf den nach **Süden ausgerichteten Balkon**.

Das Badezimmer wurde renoviert und überzeugt mit modernen Einrichtungen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die integrierte **Klimaanlage**, die an heißen Tagen für erfrischende Kühle sorgt.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus zentraler Lage und modernem Wohnkomfort!

Weitere Angebote sowie Bilder und Videos zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. € 500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)***

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap