

EXPOSÉ

Erstbezug nach Komplettrenovierung! Wohnung oder Büro mit geringen monatlichen Kosten in Graz-Lend | Provisionsfrei! | 65 m² WF | 14 m² Balkon | Mur-Nähe | Abstellraum

OBJEKTART	Büro / Wohnung
WOHNFLÄCHE	65 m ²
NUTZFLÄCHE	79 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Gas
VERFÜGBAR	ab sofort
KAUFPREIS	€ 292.500,-
PROVISION	Provisionsfrei!



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at

OBJEKT-STANDORT

Neubaugasse 88
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Ost-Balkon (14 m²)
- Platz für Garderobe
- Abstellraum
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- in Bearbeitung.

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Sind Sie auf der Suche nach einer Büroräumlichkeit oder einer Wohnung im modernen Altbaustil, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage bietet? Dann sollten Sie jetzt gut aufpassen! Zum Verkauf steht eine vollständig sanierte, rund 65 m² große Immobilie in einer ruhigen Straße im 1. Stock eines kleinen Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Lend, nahe dem Lendplatz. Das Highlight dieser Immobilie ist der 14 m² große Balkon Richtung Innenhof mit Blick auf den Schlossberg.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Aktuell befindet sich die Immobilie noch mitten im Sanierungsprozess. Dies bietet Ihnen den Vorteil, bei der Auswahl von Böden und Fliesen Ihren individuellen Geschmack einbringen zu können. **Zudem besteht die Möglichkeit, die Büroräumlichkeit in eine Wohnung umzuwidmen.** Die Zustimmung der Miteigentümer im Haus liegt bereits schriftlich vor.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Geräumiger Eingangsbereich:** Bietet genügend Platz für eine Garderobe.
- **Modernes Badezimmer inkl. WC:** Ausgestattet mit einer Dusche mit Glaswand, einem Waschbecken mit Unterschrank, einem Spiegelschrank und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Abstellraum:** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Wohn-Esszimmer/Aufenthaltsraum:** Mit halboffener Küche und Zugang zum Balkon.
- **Zwei getrennt begehbbare Zimmer/Büroräume:** Flexibel nutzbar.
- **Küche:** Aktuell nur mit den benötigten Anschlüssen versehen. Eine Küche kann auf Wunsch in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer geplant und eingebaut werden (gegen Aufpreis).
- **Balkon:** 14 m², vom Wohnzimmer aus zugänglich, mit Blick auf den Schlossberg.
- **Kellerabteil:** Gehört zur Immobilie.
- **Parkmöglichkeiten:** Rund um das Gebäude befinden sich Parkplätze in der grünen Zone.
- **Weitere Highlights:** Elektrische Rollos, Indirekte Beleuchtung, Lichter Spots...

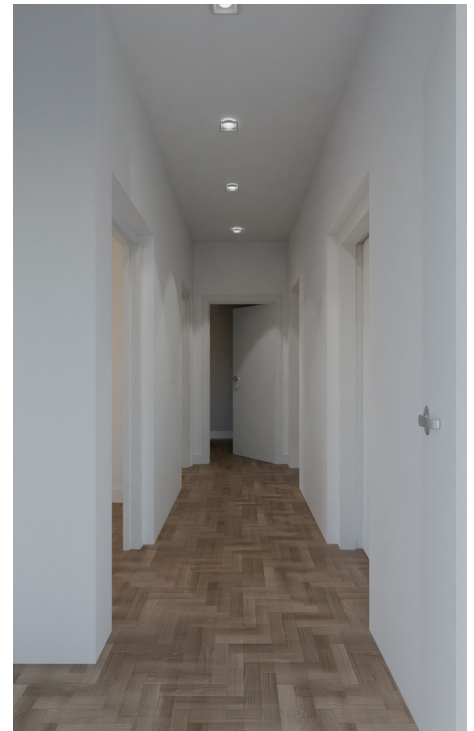
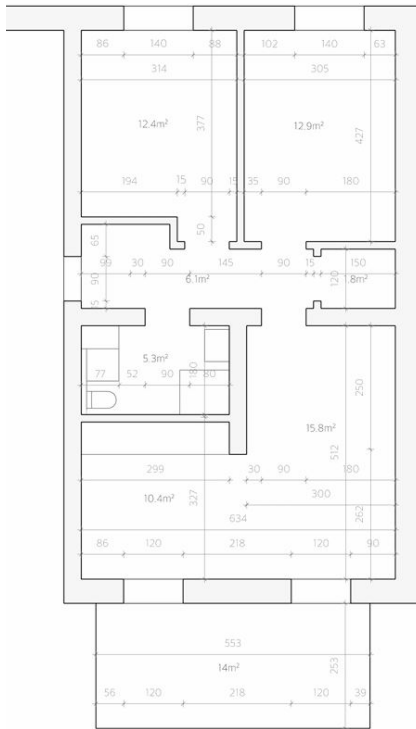
Monatliche Vorschreibung gesamt (inkl. BK. und Rücklage): € 132,-



LAGE

Die Immobilie bietet durch ihre Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Nahverkehr:

- In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken, Ärzte, Bankfilialen usw. Diese sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.
- Die Volksschule „Graz Gabelsberger“ liegt ca. 10 Gehminuten entfernt, diverse Kindergärten und -krippen sind zu Fuß ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar genauso wie das „BRG Kepler“. Die Universität Graz kann mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreicht werden, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 Minuten.
- Die Bushaltestelle „Graz Lendplatz“ liegt 9 Gehminuten entfernt. Von hier fahren die Buslinien 40 (Richtung Gössting und Jakominiplatz), 58 (Richtung Hauptbahnhof und Ragnitz), 63 (Richtung St. Peter Schulzentrum und Hauptbahnhof) und viele weitere Stadtbushaltestellen sowie auch Regionalbuslinien.
- Die Mur befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier gibt es eine beliebte Route für Fahrradfahrer, Läufer und Spaziergänger.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) liegt nur 10 PKW-Minuten entfernt. Sie führt im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden bis zur slowenischen Staatsgrenze.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien
#wirbewegenwohnen