

EXPOSÉ

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Lend!
74 m² Wohnfläche | Stellplatz im Carport | Kellerraum

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	74 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Ölheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1949
KAUFPREIS	€ 108.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Wiener Straße 159
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Carport-Stellplatz
- Tageslichtbadezimmer
- Kellerraum

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 168,3 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: E
- f_{GEE}: 6,13
- f_{GEE} Energieklasse: G

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine rund 74 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock (ohne Lift) eines kleinen Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Lend. **Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial, um sie ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.** Ob als neues Zuhause für handwerklich geschickte Eigennutzer oder als spannendes Projekt für Investoren – diese Immobilie überzeugt durch vielseitige Optimierungsmöglichkeiten und eine urbane Lage.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum (7,44 m²):** Genügend Platz für eine Gardarobe.
- **Tageslicht-Badezimmer inkl. WC (ca. 5,43 m²):** Vom Vorraum zugänglich, ausgestattet mit Waschbecken, zwei Spiegelschränken, Duschkabine, WC, Bidet, Wasserboiler und Fenster – geräumig und hell.
- **Zwei Zimmer (12,88 m² und 13,38 m²):** Beide separat vom Vorraum aus begehbar, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzbar.
- **Küche (7,42 m²):** Separate Küche mit zwei Fenster, die für Helligkeit sorgen – perfekt für eine neue, moderne Küche ganz nach Ihren Wünschen.
- **Wohn-Esszimmer (ca. 30 m²):** Großzügiger, offen gestalteter Raum angrenzend zur Küche.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Kellerraum (ca. 16 m²):** Bietet reichlich Stauraum.
- **Carport:** Der Wohnung ist ein Stellplatz im Carport direkt beim Gebäude zugewiesen – im Kaufpreis bereits enthalten.

Vorschreibung gesamt: € 474,33

Betriebskosten Wohnung: € 194,22

Reparaturrücklage Wohnung: € 126,99

Heizkosten (Öl-Zentralheizung): € 111,42

USt.: € 41,7

Strom extra.



LAGE

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

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, verschiedenste Ärzte sowie Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten. Der Lendplatz kann in 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.
- **Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Mehrere Kindergärten und -krippen sind in weniger als zehn Gehminuten zu erreichen. Die Volksschule Graz Hirten kann mit dem Auto in drei Fahrminuten oder zu Fuß in ca. 12 Gehminuten erreicht werden, ebenso wie die Modellschule Graz und die Neue Mittelschule Graz Fröbel. Zur Pädagogischen Hochschule am Hasnerplatz gelangt man mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 12 Minuten, zur FH Campus 02 in 17 Minuten.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Kalvariengürtel“ erreicht man in ca. 5 Gehminuten. Von hier führen zahlreiche Buslinien nach ganz Graz. Mit der Linie 62 gelangt man nach Puntigam und zur WKO, mit der Linie 52 bis zum Zentralfriedhof und zur Ziegelstraße, mit der Linie 40 bis zum Jakominiplatz (Zentraler Umsteigeplatz) und nach Gösting usw.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in ca. 6 Minuten mit dem Auto erreichbar.



„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


Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)