

# EXPOSÉ

**Energetisch top: 3-Zimmer-Wohnung in thermisch saniertem Gebäude!**  
Graz-Lend | 82 m<sup>2</sup> WF | Hervorragende Öffi-Anbindung

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	82 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1961
THERMISCHE SANIERUNG	2024
KAUFPREIS	€ 169.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Kalvariengürtel 55  
8020 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Thermisch saniert
- Gute Infrastruktur
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 23,2 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,84
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ca. 82 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 6. Stock (mit Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Trendbezirk Lend. Das Gebäude wurde 1961 errichtet und im Jahr 2024 umfassend thermisch saniert. Durch diese Modernisierung profitieren Sie von massiven Energiekosteneinsparungen, einer nachhaltigen Wertsicherung sowie der Sicherheit, dass das gesamte Gebäude bereits auf dem neuesten Stand ist.

Die Wohnung ist bis zum **30.09.2026 befristet vermietet (Nettomiete derzeit € 526,87/Monat)** und eignet sich daher ideal als wertstabile Anlage oder für Eigennutzer, die für die nahe Zukunft planen.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Großzügige Wohnküche (ca. 31,35 m<sup>2</sup>):** Das Herzstück der Wohnung! Ein offener, lichtdurchfluteter Raum, der Wohnen, Essen und Kochen perfekt verbindet. Die großzügige U-Küche ist voll ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche.
- **Zwei separate Zimmer (ca. 16,38 m<sup>2</sup> und 18,59 m<sup>2</sup>):** Beide Zimmer sind vom Vorraum aus begehbar, sehr geräumig und dank der großen Fensterfronten wunderbar hell.
- **Vorraum (ca. 10 m<sup>2</sup>):** Einladend und großzügig geschnitten, mit genügend Platz für eine Garderobe.
- **Badezimmer:** Vom Vorraum zugänglich, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank und Wasserboiler.
- **Separates WC:** Getrennt zugänglich, nebenan vom Badezimmer.
- **Zusatz:** Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

## MONATLICHE KOSTEN

**Vorschreibung gesamt: € 513,13**

Betriebskosten Wohnung: € 155,40

Reparaturrücklage Wohnung: € 318,31 (beinhaltet die Finanzierung der thermischen Sanierung 2024; Restlaufzeit ca. 10 Jahre)

Verwaltungskosten: € 21,71

USt.: € 17,71

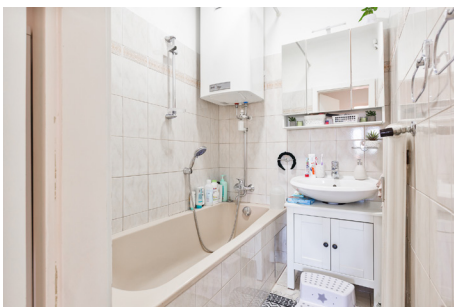
Heizung (Fernwärme) und Strom extra.



## LAGE

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

- **Umfassende Nahversorgung:** Diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In unter 10 Minuten erreichen Sie zudem das Einkaufszentrum Shopping Nord.
- **Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Krippen sowie die VS Hirten, Modellschule und NMS Fröbel sind in ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Pädagogische Hochschule am Hasnerplatz, die WKO und FH Campus 02 liegen ca. 10–12 Minuten mit dem Bus entfernt. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder erreichen Sie in 8 Minuten per Rad oder 12 Minuten per Bus.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Kalvariengürtel“ befindet sich fast vor der Haustür. Von hier aus erreichen Sie schnell alle wichtigen Knotenpunkte: In ca. 5 Minuten gelangen Sie mit der Linie 62 zum Hauptbahnhof sowie zur WKO und der FH Campus 02. Die Linie 40 führt Sie in unter 15 Minuten direkt zum Jakominiplatz ins Zentrum, während die Linie 67 eine weitere schnelle Verbindung Richtung Innenstadt bietet.
- **Freizeit & Erholung:** Der Fröbelpark liegt nur 3 Gehminuten entfernt. Zudem laden der Kalvarienberg mit seinen Wanderwegen und tollem Stadtblick sowie die nahegelegene Murpromenade zum Laufen, Radfahren und Spaziergehen im Grünen ein.
- **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](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

**GER SIN**  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen