

# EXPOSÉ

**Top saniert: 4-Zimmer-Wohnung mit Möglichkeit zur Teilung in zwei separate Wohnungen in Graz-Lend | Hervorragende Öffi-Anbindung**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	81 m <sup>2</sup>
ZIMMER	4
HEIZUNG	Infrarot
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1900
SANIERUNG	2022
KAUFPREIS	€ 199.000,-
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 41  
8020 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Sanierung im Jahr 2022
- Balkon Richtung Innenhof
- Top Infrastruktur
- Zwei Kellerabteile

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 113,4 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 1,95
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: D

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ca. 81 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Trendbezirk Lend. Die Wohnung wurde **2022 umfassend saniert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Elektrik, die Wasserleitungen, die Heizung (Infrarot), das Badezimmer, die Küche sowie sämtliche Bodenbeläge erneuert.

### Besonderes Highlight:

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung wieder in **zwei separate Wohneinheiten zu teilen**. Dadurch könnten eine 30,55 m<sup>2</sup> große 1,5-Zimmer-Wohnung sowie eine 51,41 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung entstehen.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum (ca. 8,58 m<sup>2</sup>):** Einladend und großzügig geschnitten, mit genügend Platz für eine Garderobe.
- **Badezimmer inkl. WC (ca. 5 m<sup>2</sup>):** Direkt vom Vorraum aus begehbar. Ausgestattet mit moderner Dusche, Waschbecken samt Unterschrank, Spiegel, Warmwasserboiler sowie Waschmaschinenanschluss.
- **Küche (ca. 4 m<sup>2</sup>):** Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit viel Stauraum in hellem, zeitlosem Design. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung.
- **Wohn- und Esszimmer (ca. 23,03 m<sup>2</sup>):** Heller und großzügiger Wohnbereich mit ausreichend Platz für einen Esstisch sowie eine gemütliche Sofalandschaft. Von hier aus gelangt man in das angrenzende Schlafzimmer.
- **Drei separate Zimmer (ca. 10,5 m<sup>2</sup>, 19,75 m<sup>2</sup> u. 10 m<sup>2</sup>):** Das erste Zimmer ist direkt vom Vorraum aus begehbar und wird derzeit als Kinderzimmer genutzt. Das zweite, großzügig geschnittene Zimmer dient als Schlafzimmer. Das dritte Zimmer schließt unmittelbar an das Schlafzimmer an und wird aktuell als Ankleide bzw. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss genutzt.
- **Balkon:** Der Balkon ist über das Stiegenhaus erreichbar, wird jedoch ausschließlich von dieser Wohnung genutzt. Durch die Ausrichtung in den ruhigen Innenhof bietet er eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.
- **Zusatz:** Zur Wohnung gehören ein Abstellraum im Stiegenhaus sowie zwei Kellerabteile, die ausreichend Stauraum bieten.

## MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt: € 405,26

Betriebskosten: € 278,15 | Reparaturrücklage: € 99,29 | USt.: € 27,82

Strom und Heizung extra.

## LAGE

Die Wohnung überzeugt durch ihre sehr gute Anbindung an Infrastruktur, Verkehr und 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.
- **Bildung & Wirtschaft:** Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Die FH CAMPUS 02, die WKO Steiermark, das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Graz sowie bedeutende Arbeitgeber wie AVL sind gut erreichbar und unterstreichen die hohe Standortattraktivität.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Kalvarienbergstraße“ befindet sich nahezu vor der Haustür. Die Buslinien 52 und 53 sorgen für eine sehr gute Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile.
- **Freizeit & Erholung:** Die Murpromenade sowie der Kalvarienberg bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten im Grünen.
- **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