

## Stilvoll wohnen im historischen Ambiente



**Objektnummer: 82918**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	194,22 €
Heizkosten:	66,51 €
USt.:	32,72 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

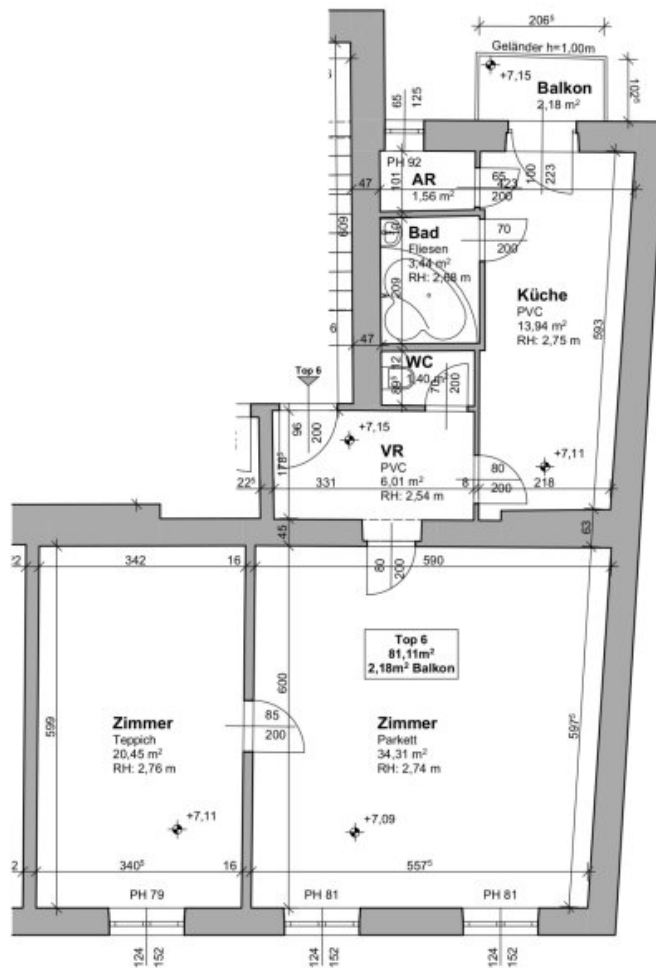
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## BESTANDSPLAN

projekt:	8020 Graz, Strauchergasse 14	
planinhalt:	Top 6	
maßstab:	1:100	planformat: A4 (21,0x29,7)
plannummer:	026_846	datum: 31.08.

Empfänger	Datum

Hauseigentümer:



## Objektbeschreibung

### **Alt trifft Neu: Sanierungsbedürftige Wohnung in einem liebevoll restaurierten Altbau**

In einem neu sanierten und in neuem Glanz erstrahlenden Haus in der Strauchergasse finden sich vier einzigartige Wohnungen, die perfekt auf unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse zugeschnitten sind. Die charmanten Einheiten mit 2 bis 4 Zimmern und Größen zwischen 65m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup> bieten ideale Voraussetzungen für komfortables und modernes Wohnen.

Diese große Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer und einer eigenen Küche mit Balkon schafft die perfekte Grundlage für ein inspirierendes und erfülltes Leben. Sie punktet durch die perfekte Verbindung von Komfort und Naturerlebnis, außerdem durch die herausragende Lage und Anbindung.

Diese charmante Wohnung verfügt neben den Wohnräumen und der separaten Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen Abstellraum. Ein Balkon mit Blick in den grünen Innenhof mit dem wunderschönen, alten Baum rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Genießen Sie die harmonische Symbiose von städtischem Leben und Naturidylle – ein Ort, der Ruhe und Erholung verspricht. Die Wohnung ist nicht nur ein visuelles Highlight, sondern überzeugt auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die eingebaute Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der das Wohnambiente perfekt abrundet.

Lage:

Die Strauchergasse liegt zentral im Grazer Stadtteil Lend und verbindet städtisches Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre. Sie profitieren von einer exzellenten öffentlichen Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkten Zugang ins Stadtzentrum und weitere Stadtteile.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahe Lendplatz ist ein kultureller Hotspot, bekannt für Märkte und Veranstaltungen, während der Volksgarten als grünes Refugium für Entspannung sorgt. Die Strauchergasse bietet somit eine ideale Lage zwischen urbanem Flair, kulturellen Angeboten und komfortabler Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Graz.



## Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 1, 3, 6, 7, 13, 16, 26, 40, 48, 67

Bushaltelinien: 110, 711, 52, 53, 58, 63

Bezugsfertig

Provisionsfrei für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap