

Graz-Lend/Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit Schloßbergblick



Objektnummer: 961/35001

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1974
Nutzfläche:	60,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	163,17 €
Heizkosten:	109,22 €
USt.:	38,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410







Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde im Jahr **1974** errichtet und befindet sich im aufstrebenden Bezirk Lend in einer **verkehrsberuhigten Seitengasse**.

Das **14-stöckige Haus** präsentiert sich in einem dem Alter entsprechend **guten Allgemeinzustand** und ist umgeben von **gepflegten Grünanlagen**.

Die Wohnung hat eine **Nutzfläche von 60,68m² und liegt im letzten Liftstock**.

Aufgrund des Baujahres ist eine **umfassende Sanierung der Wohnung erforderlich bzw. empfehlenswert**.

Die **Böden** sind teilweise Parkett (teilweise Teppichboden u. PVC).

Die **Fenster** sind bereits **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- gutes Raumkonzept, Zimmer getrennt begehbar
- südseitige Loggia mit traumhaftem Fernblick
- Bad mit Wanne, WC separat
- Kellerabteil
- nicht zugeordnete KFZ-Stellplätze vorhanden

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme**.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Lebensmittelgeschäfte, etc.) befinden sich **in nächster Nähe**, eine **gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel** ist gegeben.

Stand **Reparatur-Rücklage** per 31.12.23: **€ 63.800,89**

Dem **sofortigen Bezug** der Wohnung steht nichts im Wege.

Kaufpreis € 135.000,-

Betriebskosten: € 438,85 inkl. Rep.Rücklage, Heizung u. San.
Darl.

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt

Auskünfte:

s REAL

wohn² im s BeratungsCenter

8010 Graz, Am Sparkassenplatz 4

Frau Renate Müller

Immobilienfachberaterin

Büro: 05 0100 - 26410

Mobil: 0664/818-41-32

E-Mail: renate.mueller@sreal.at, Internet: www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap