

**Provisionsfreie Gartenwohnung Nähe Lendplatz - Ideal als Büro, Praxis oder Wohnung**



20240719\_063907127\_iOS

**Objektnummer: O2100163944**  
**Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Gesamtmiete</b>	536,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	439,32 €
<b>Kaltmiete</b>	536,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	48,78 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei EUR inkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### BSc Patrick Großschädl

Papst Immobilien GmbH  
Grazer Straße 48  
8101 Gratkorn

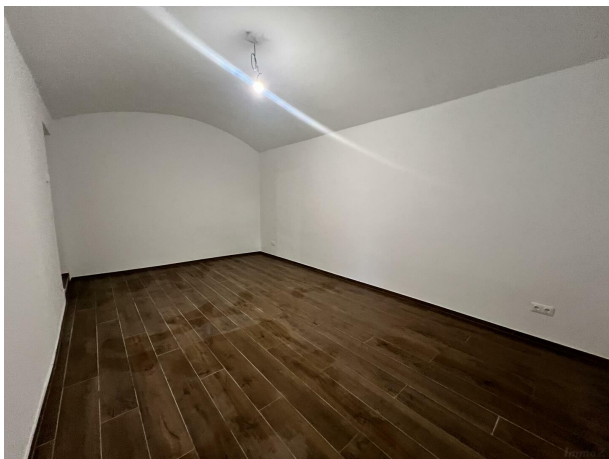
T 0650

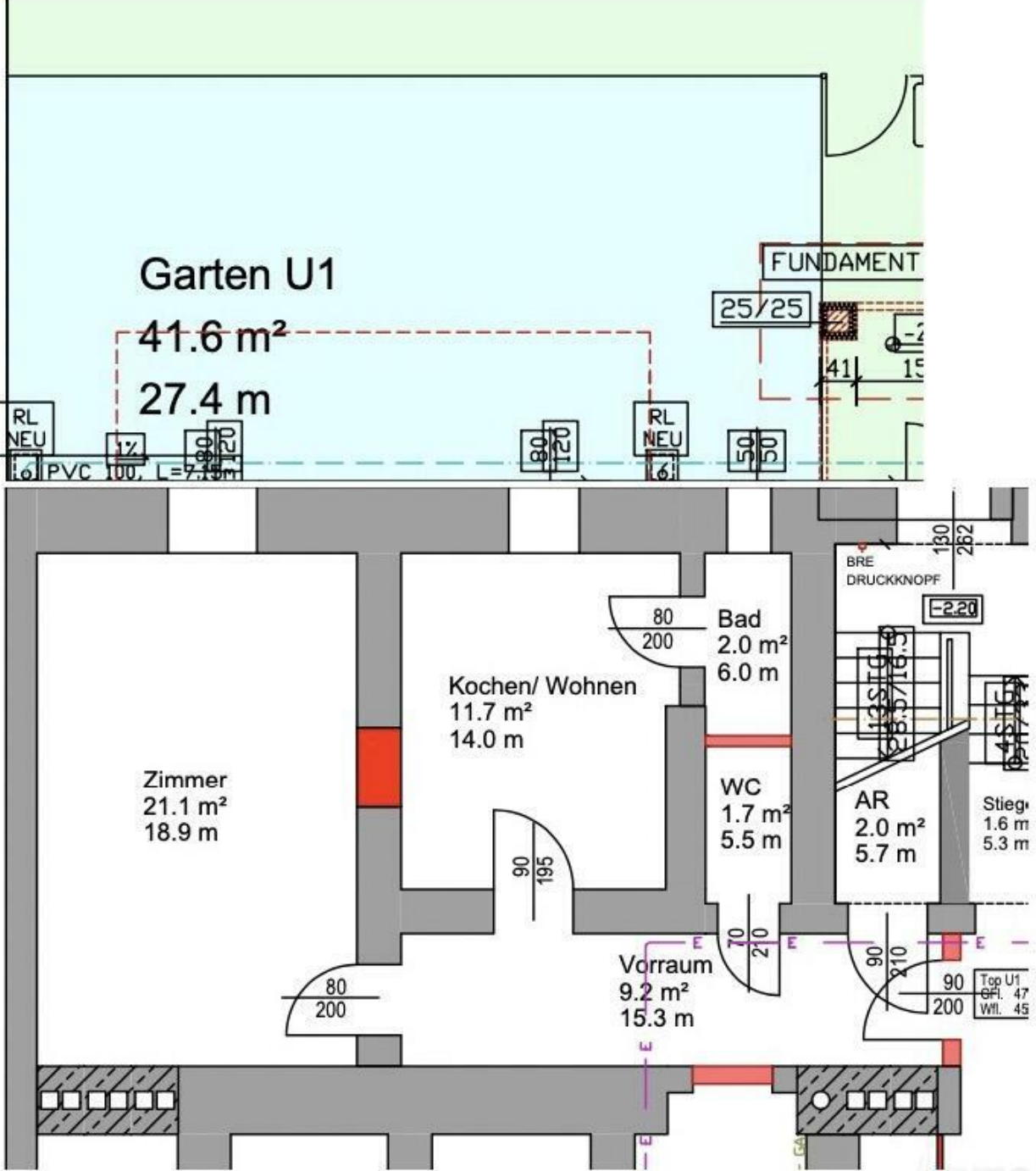














## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gartenwohnung im Souterrain eines sanierten Altbauhauses bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als **Anlegerwohnung, Büro** oder **Praxis**. In unmittelbarer Nähe zum Lendplatz gelegen, punktet diese Immobilie durch ihre zentrale Lage und den eigenen Garten.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Separates WC
- geräumige Küche (unmöbliert)
- Bad mit Fenster und Dusche
- 1 Zimmer

### Highlights:

- Mietpreis: € 536,91 inkl. BK, ohne HK
- Kaufpreis: € 179.900,- zzgl. anteilige USt.
- Verfügbar ab: nach Absprache
- Allgemeinsanierung des Hauses abgeschlossen: neue Fassade, Fenster, sanierte Kellerabteile, frisch gestrichenes Stiegenhaus mit moderner Beleuchtung und ein neu errichteter Lift. Fernwärmeanschluss bereits vorhanden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese vielseitige Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. **Besichtigungstermine** können jederzeit vereinbart werden. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen **Videorundgang** zur Verfügung.

**Kontakt:** Für Anfragen stehen wir Ihnen **ausschließlich per Mail oder WhatsApp** zur Verfügung.

**Patrick Großschädl, BSc** direkt via WhatsApp [Whatsapp](#) kontaktieren

*Wir sind als Doppelmakler tätig und weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.*