

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/406

Graz-Lend: Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in den Innenhof – ruhig, hell und top gepflegt!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 95,37 m²

Etage: 2. Etage

Zimmer: 3

Bäder: 1

WCs: 1

Keller: 1

Balkone: 1

Nutzungsart: Wohnen

Beziehbar: sofort

Mietdauer: 5 Jahre

Lagebewertung: gut

Baujahr: 1954

Energieausweis

Gültig bis: 10.01.2033

HWB: **C** 53 kWh/m²a

fGEE: **C** 1,39



Preisinformationen

Gesamtmiete: 1.150,00 €

Miete: 1.150,00 €

Monatliche Gesamtbelastung: 1.150,00 €

Kaution: € 3.747,-

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Beschreibung

Lage

Die Wohnung liegt zentral im Bezirk 8020 Graz und gehört zum lebendigen Stadtteil Lend, der sich durch eine stimmige Mischung aus Stadtleben und Wohnruhe auszeichnet. Bereits in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn- und Bushaltestellen – somit eine hervorragende Anbindung an das Zentrum sowie an weitere Stadtteile.

Ein kurzer Spaziergang führt Sie zum nahegelegenen Lendplatz, einem kulturellen Treffpunkt mit Märkten und Veranstaltungen – perfekt, wenn Sie städtisches Leben mit Nachbarschaftscharakter schätzen.

Einkauf, Gastronomie & Freizeit – Alles im Umkreis:

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich direkt „vor der Haustür“ – damit ist der tägliche Bedarf komfortabel abgedeckt. In unmittelbarer Nähe finden Sie den beliebten Volksgarten Graz – ideal für Spaziergänge, Freizeit im Freien oder einfach zum Relaxen. Die Nähe zum Zentrum ermöglicht eine attraktive Freizeitgestaltung - Theater, Kultur, Shopping – alles gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt – Straßenbahn- und Bushaltestellen machen den Alltag flexibel und mobil. Die zentrale Lage im Stadtteil bedeutet auch eine schnelle Verbindung zu wichtigen Knotenpunkten wie Bahnhof, Universität oder zur Innenstadt.

Dies macht die Adresse besonders attraktiv für Personen, die einerseits die Vorteile der Stadt nutzen möchten, andererseits aber eine angenehme Wohnruhe suchen – etwa Paare, Familien oder als WG.

Beschreibung

In bester Lage, mitten im beliebten Grazer Stadtteil Lend, erwartet Sie diese wunderschöne, ca. **95 m² große Wohnung** mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnung besticht durch ihren **lichtdurchfluteten Charakter**, ihre ruhige Lage und den **sehr gepflegten Zustand**, der sofortiges Wohlfühlen garantiert.

Schon beim Betreten überzeugt der **großzügige Vorraum**, der viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet und einen einladenden Empfang schafft. Von hier aus gelangt man in alle Räume der Wohnung, was für eine ideale Raumaufteilung sorgt.

Das **Wohnzimmer** ist hell und freundlich gestaltet – große Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes, sonniges Ambiente. Die **neuwertige Küche** ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen.

Besonders angenehm: **Badezimmer und WC sind getrennt**, was zusätzlichen Komfort im Alltag schafft. Das **Badezimmer** präsentiert sich modern und gepflegt, mit hochwertigen Sanitärelementen.

Ein absolutes Highlight ist der **kleine, charmante Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof** – perfekt, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder abends in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Dank der **ruhigen Lage** genießt man hier eine wunderbare Wohnqualität mitten in der Stadt, ohne auf Erholung verzichten zu müssen.

Die monatliche **Miete beträgt € 1.150 inkl. Betriebskosten und USt**, was das Angebot in Anbetracht der Größe, Lage und Ausstattung besonders attraktiv macht.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf **Großzügigkeit, Stil und Ruhe** legen – und gleichzeitig die Vorteile einer zentralen Lage in Graz schätzen.

Für Sie zusammengefasst:

- Wohnfläche: ca. **95 m²**
- **Sehr gepflegter Zustand** – sofort bezugsfertig
- **Lichtdurchflutete Räume** mit angenehmer Atmosphäre
- **Neuwertige, moderne Küche** mit allen Geräten
- **Badezimmer und WC getrennt**
- **Kleiner Balkon** mit Blick in den ruhigen Innenhof
- **Großer, einladender Vorraum** mit viel Stauraum
- **Ruhige Lage** trotz zentraler Anbindung im beliebten Lendviertel
- **Miete:** € 1.150 inkl. Betriebskosten und USt
- **Kellerabteil**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!

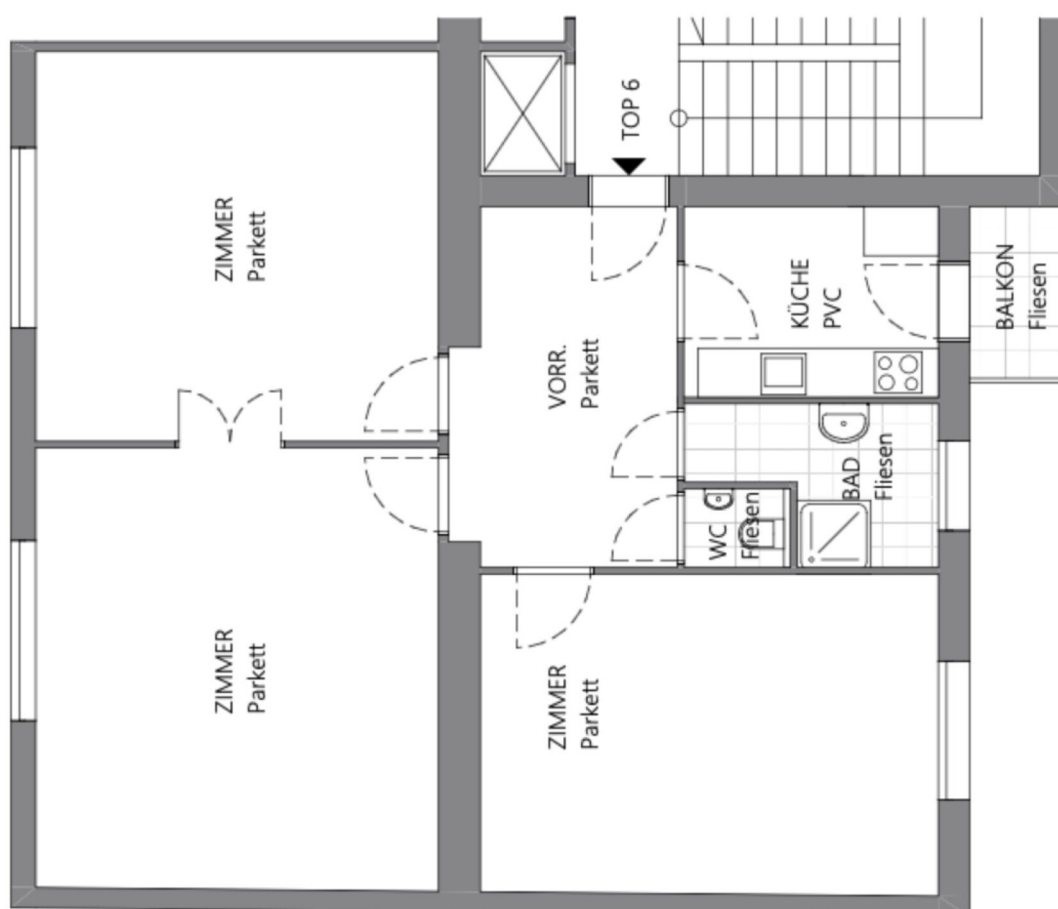
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Raumaufteilung

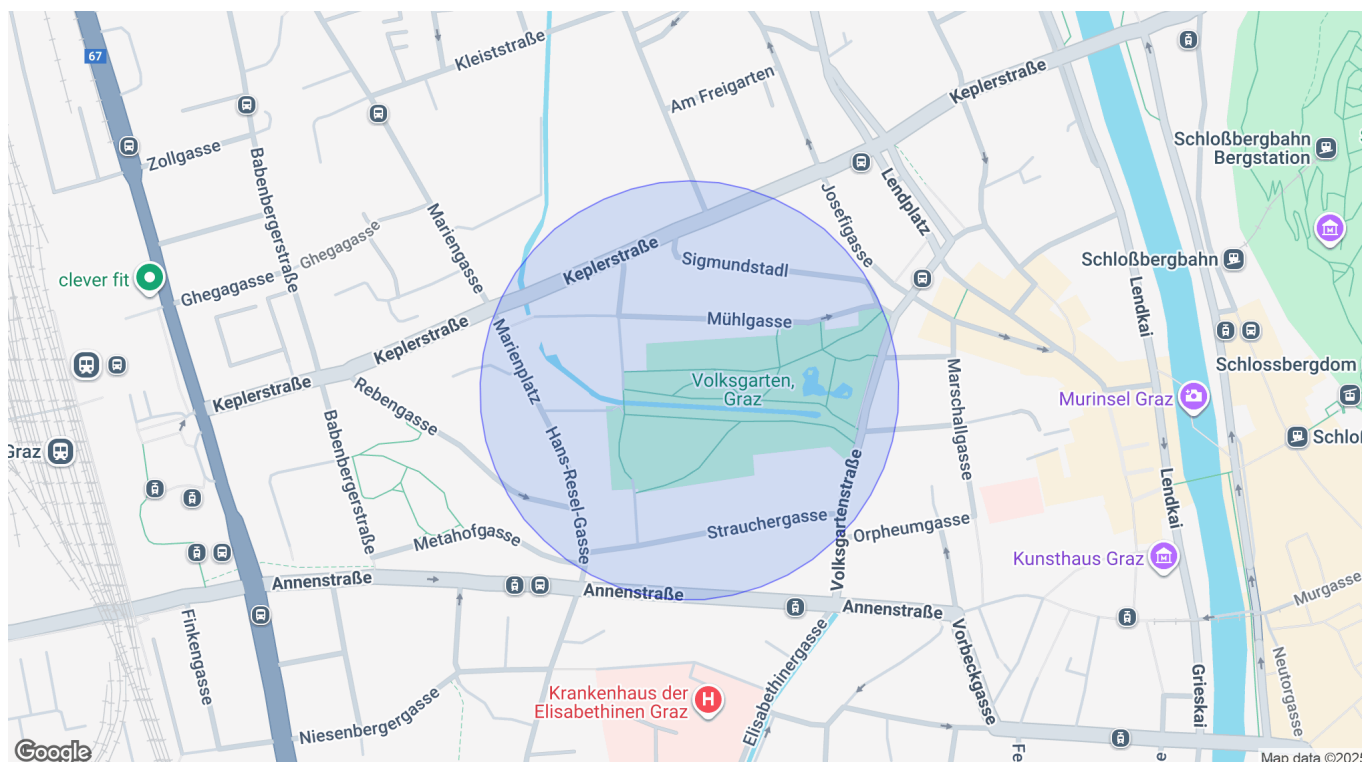


Impressionen



Lage

8020 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap