Stilvoller Altbau-Chic mit Eigengarten: Wohnung mit Liebe zum Detail - jetzt ZUCKERL und GOODIE sichern!

Objektnummer: 77363

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:	64,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	161,46 €
Heizkosten:	53,28 €
USt.:	30,00 €

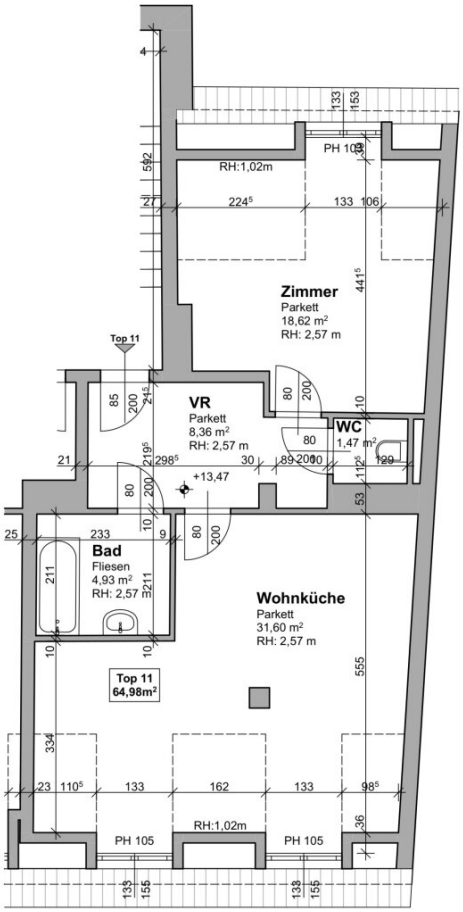
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gerald Bruchmann

EHL Wohnen GmbH


Zimmer
Parkett
18,62 m²
RH: 2,57 m
VR
Parkett
8,36 m²
RH: 2,57 m
WC
1,47 m²
Bad
Fliesen
4,93 m²
RH: 2,57
Wohnküche
Parkett
31,60 m²
RH: 2,57 m
Top 11
64,98m²
Top 11
PH 105
RH:1,02m
+13,47

Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte: Modernisierte Altbauwohnung in einem sorgfältig renovierten Haus

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 65m² und 88 m² bieten ideale Voraussetzungen für komfortables und modernes Wohnen.

Diese lichtdurchflutete Wohnung besticht nicht nur durch ihre optimale Südausrichtung, sondern auch durch einen durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt dank der Südausrichtung in warmem Sonnenlicht und bietet ein helles Ambiente, das den Raum das ganze Jahr über durchflutet. Der perfekte Grundriss sorgt für einen reibungslosen Wohnfluss, während der Altbaucharm durch die sorgfältige Sanierung bewahrt und mit modernen Akzenten kombiniert wird.

Ein besonderes Highlight ist der **70 m² große Eigengarten**, der zusätzlichen Freiraum und eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein im Freien.

Ein vorhandener Lift macht die Wohnung barrierefrei und komfortabel in allen Lebenslagen zugänglich. Die Wohnung wurde komplett saniert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails, darunter ein Paket mit edlen Bodenbelägen sowie Fliesen im Nassbereich und WC.

Zusätzlicher Mehrwert: Der Kauf dieser Wohnung wird durch ein exklusives **Goodie-Paket** abgerundet. Zur Auswahl stehen 3 Optionen.

Option 1: SMEG Kühl-Gefrier-Kombination
Option 2: Smart TV von Samsung: 55“ The Frame LS03B
Option 3: SONOS – Lautsprecher Dolby Surround System

Diese einzigartige Gelegenheit verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Luxus. Ihr neues Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

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