# Charmante Altbau-Wohnung im 3. Obergeschoss

**Objektnummer: 80685**

**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:** | 68,61 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 80,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,36 |
| **Kaufpreis:** | 239.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 166,14 € |
| **Heizkosten:** | 56,26 € |
| **USt.:** | 30,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

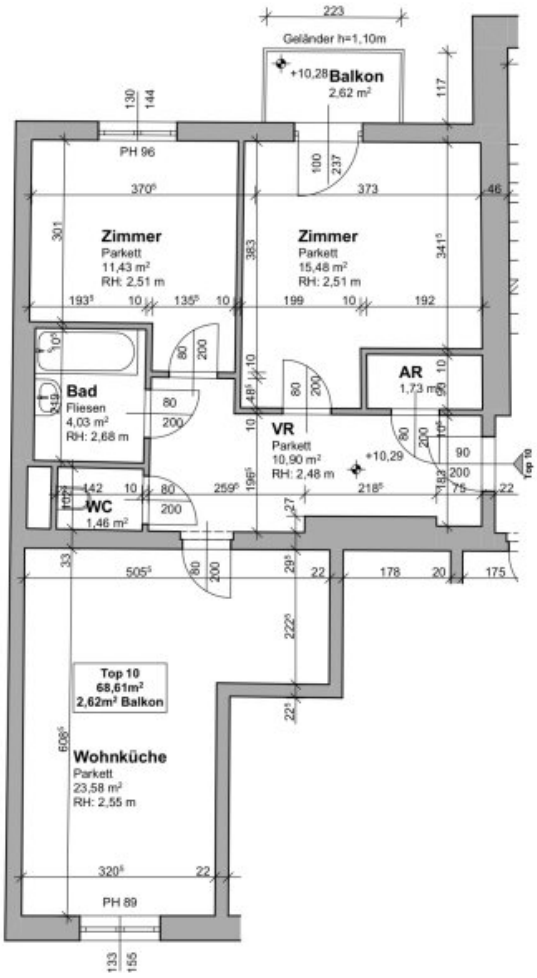
EHL Wohnen GmbH

Waagner-Biro-Straß
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

P
Parkscheibe

EHL




# BESTANDSPLAN

| | | | |
|---|---|---|---|
| projekt: | 8020 Graz, Strauchergasse 14 | | |
| planinhalt: | Top 10 | | |
| maßstab: | 1:100 | planformat: | A4 (21,0x29,7) |
| plannummer: | 026_846 | datum: | 31.08. |

| Empfänger | Datum |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

Hauseigentümer:

# Objektbeschreibung

**Wohnen im Zentrum mit Geschichte: Modernisiertes Wohnhaus in einem sorgfältig renovierten Haus**

Diese lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich durch das gesamte Gebäude, ist nord-südlich Ausgerichtet und besticht durch einen klug durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt dank der Ausrichtung in warmem Sonnenlicht und bietet ein helles Ambiente, das den Raum das ganze Jahr über erstrahlen lässt.

Der perfekte Grundriss sorgt für einen reibungslosen Wohnfluss, während das Wohnhaus durch die sorgfältige Sanierung bewahrt und mit modernen Akzenten kombiniert wird. Ein vorhandener Lift macht die Wohnung leicht und komfortabel zugängig. Die Wohnung wurde saniert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails, darunter ein Paket sowie Fliesen im Nassbereich und WC.

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.

Als besonderes Highlight gilt der Kauf dieser Wohnung, der mit einem exklusiven Goodie-Paket einhergeht. 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 Wohnstatus. 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