

**EXKLUSIVER NEUBAU I AM FUß DES RUCKERLBERGS I
SÜD-BALKON I TIEFGARAGE I DIREKT AM
LEONHARDBACH I IDYLLISCH I SACKSTRASSE AB
SOFORT I**



Objektnummer: 37864

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Leonhardbach 12c
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	389.850,00 €
Betriebskosten:	227,18 €
Heizkosten:	107,38 €
USt.:	44,20 €
Infos zu Preis:	

Optional: TG-Stellplatz: ab 25.000€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

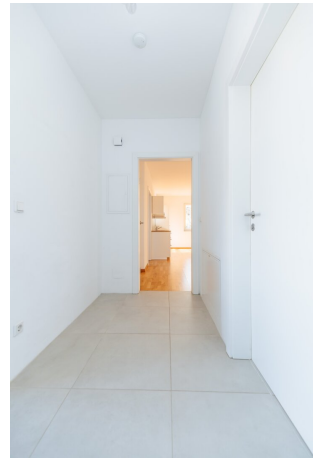
Ihr Ansprechpartner





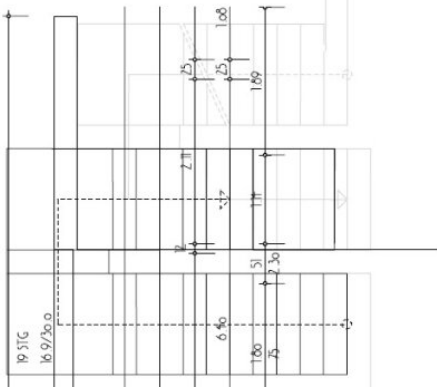




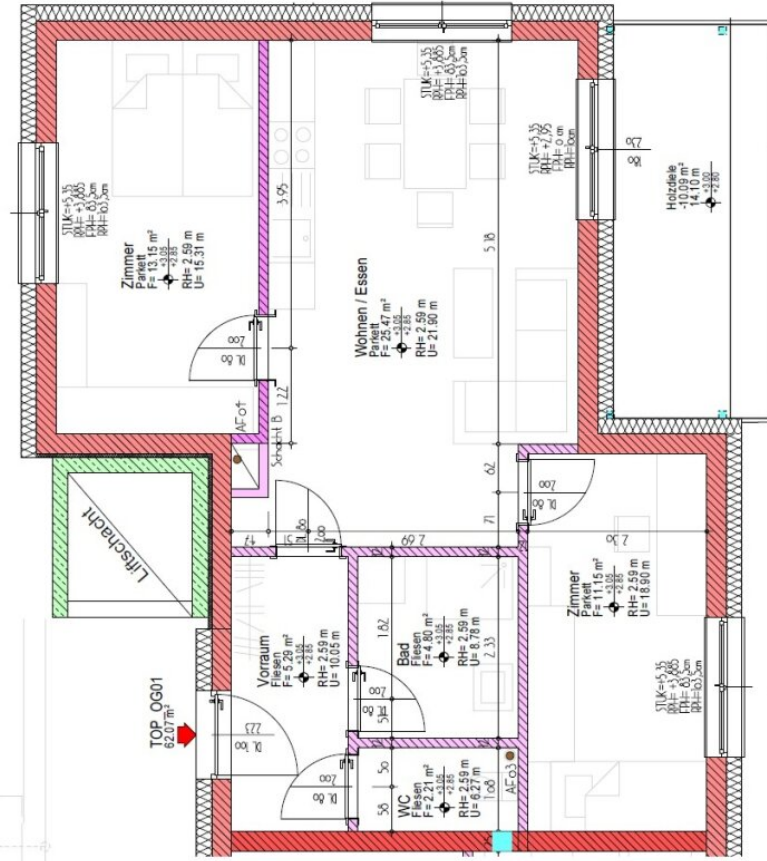








8 | 3



Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung am Leonhardbach – Stilvolles Wohnen in Bestlage direkt am Fuße des Ruckerlbergs

- **Top-Lage in Graz:** Direkt am idyllischen Leonhardbach gelegen, einer der begehrtesten Spazierwege der Stadt, mit direkter Verbindung zum Hilmteich und Leechwald. Absolute Ruhelage in einer Sackstraße.
- **Exklusiver Neubau (2017):** Hochwertige Architektur mit Glas-Absturzsicherungen, offenem Stiegenhaus, Lift und Tiefgarage.
- **Großzügiger Grundriss (62,07 m²):** Ideal für Singles, Paare, Familien oder als WG – mit 2 getrennt begehbaren Zimmern.
- **Sonniger 10 m² Balkon:** Überdacht, südlich ausgerichtet, privat und mit Glasgeländer mit Blick ins Grüne.
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich:** Offene Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung, großzügige Fensterflächen für ein helles Ambiente.
- **Modernes Badezimmer & Extra-WC:** Hochwertige Fliesen, Dusche, Waschmaschinenanschluss und separate Toilette.
- **Komfortable Ausstattung:** Fußbodenheizung (Fernwärme), elektrische Jalousien, stilvoller Parkettboden, Holzdielen auf dem Balkon.
- **Tiefgaragenplatz optional:** Kaufpreis € 21.000, direkt im Haus.

Ihr neues Zuhause in exklusiver Lage Diese traumhafte 3-Zimmer-Eigentumswohnung

befindet sich in einem kleinen, exklusiven Neubau mit nur 7 Wohneinheiten. Die ruhige Sackstraßenlage und die direkte Lage am Leonhardbach bieten eine perfekte Kombination aus Natur und urbanem Komfort.

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Vorraum mit modernen Fliesen und ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in die separate Toilette. Eine edle Glastür führt Sie in den hellen, offenen Wohn- und Essbereich – das Herzstück dieser Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während die moderne Einbauküche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Spülbecken und Geschirrspüler höchsten Komfort bietet.

Der 10 m² große, überdachte Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Durch das Glasgeländer genießen Sie die Natur in ihrer vollen Pracht.

Die beiden extra begehbaren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Dank der hochwertigen Parkettböden und der optimalen Raumaufteilung wird hier ein besonderes Wohngefühl geschaffen.

Die Wohnung wird über eine komfortable Fußbodenheizung mit Fernwärme beheizt, alle Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Der Lift führt direkt bis zur Wohnungstüre, wodurch höchster Wohnkomfort garantiert ist.

Ein exklusives Wohnjuwel – jetzt besichtigen! Diese besondere Wohnung ist ab sofort verfügbar. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen von Graz. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <375m

Klinik <375m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <225m
Universität <550m
Höhere Schule <2.275m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <425m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <325m
Straßenbahn <325m
Autobahnanschluss <4.825m
Bahnhof <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap