

**Charmante Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard,
nur einen Steinwurf von der TU Graz entfernt!
3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung und
gemütlichem Innenhofbalkon – ein Traum für
Stadtliebhaber**



Objektnummer: 282455

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

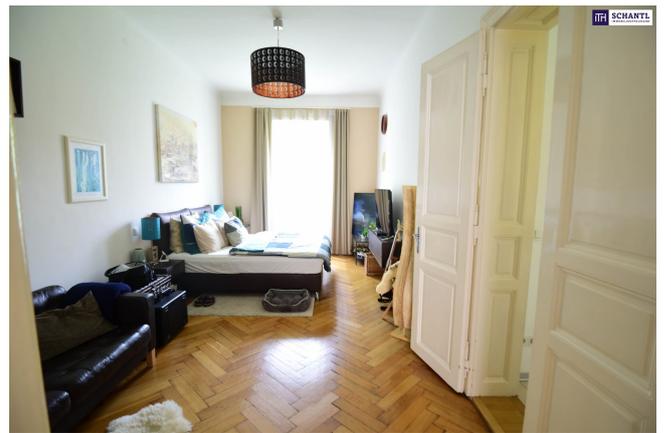
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 333 03 56

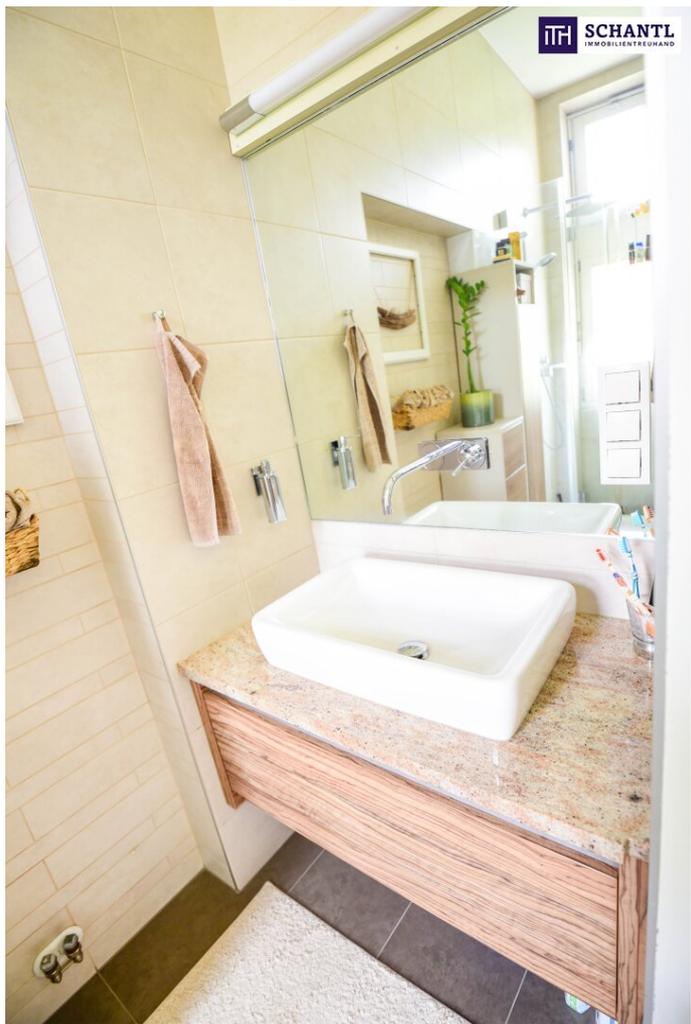












Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
 - Immobilienbeteiligungen
 - Vorsorgewohnung
 - Investmentfonds
 - Bauherrenmodelle
 - Unternehmensbeteiligungen
 - Edelmetalle
 - Technische Metalle
 - uvm.
- Kreditversicherungen
 - Eigenheim & Haushalt
 - Betriebsunterbrechung
 - Kranken- / Gesundenvers.
 - Unfallversicherungen
 - Sachversicherungen inkl. KFZ
 - Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
 - Berufsunfähigkeitsvers.
 - uvm.
- Förderungsberatung
 - Klassische Finanzierungen
 - Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
 - Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
 - Immobilienleasing
 - Privatfinanzierungen
 - Umschuldungen
 - uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard, nur einen Steinwurf von der TU Graz entfernt! 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung und gemütlichem Innenhofbalkon – ein Traum für Stadtliebhaber.

Diese charmante Eigentumswohnung in St. Leonhard besticht *einerseits* durch ihre Lage mitten in St. Leonhard in unmittelbarer Nähe zur TU Graz (**400m! zu Fuss**), *andererseits* kommen Altbaufans voll auf Ihre Kosten: die Wohnung verfügt über einen klassischen Altbaugrundriss, liegt im Erdgeschoß und bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten im Inneren wie auch außen.

Insgesamt verfügt sie über eine großzügige Fläche von ca. 80,85 m². Besonders zu erwähnen ist, dass auch der Balkon der Wohnung (Innenhofblick!!!) erweitert werden kann - die bauliche Bewilligung liegt diesbezüglich bereits vor.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zum WC, zur Küche sowie zum Wohnzimmer
- Küche mit Zugang zum Badezimmer
- 2 separate Schlafzimmer
- Balkon Bestand: 3,5 m² (Balkon lt. Einreichplanung nach möglicher Sanierung: ca. 8 m²)

Laufende Kosten:

- Betriebskosten: EUR 2,-/m² zzgl. 10 % USt
- Reparaturrücklage: EUR 1,06/m²

Highlights:

2. **Charaktervolle Altbauarchitektur:** Die Wohnung besticht durch ihre typische Altbauarchitektur mit hohen Decken und großen Fenstern, die viel Licht hereinlassen.
4. **Historischer Altbauflair:** Der klassische Fischgrätparkettboden und auch die Doppelflügeltüren verleihen den Räumen einen eleganten und zeitlosen Charme.
6. **Geräumiger Balkon:** Der vorhandene Balkon kann auf ca. 8 m² erweitert werden, was zusätzlichen Platz im Freien bietet. Das Ansuchen für die Baugenehmigung ist bereits gestellt.
8. **Hochparterre:** Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß, was einen einfachen Zugang ermöglicht und zudem einen traumhaften Blick in den Innenhof bietet. Es befindet sich dort ein Oase der Ruhe mit einem Hortensiengarten.
10. **Sanierungsmöglichkeit:** Die Wohnung bietet die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen zu renovieren und zu gestalten. Verwirklichen Sie Ihren Wohnraum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen!
12. **charmante Lage in St. Leonhard/TU Graz:** St. Leonhard ist ein begehrtes Viertel in Graz, das durch seine zentrale Lage und gute Anbindung besticht. Zudem ist die TU Graz zu Fuß nur 400m entfernt.
14. **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Sanierungsmöglichkeit bietet die Chance, moderne Elemente und individuelle Akzente einzubringen.
16. **Gute Raumaufteilung:** Die großzügige Raumaufteilung lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu, sei es für Familien oder WG-tauglich.

18. **Gute Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die den Alltag erleichtern.

Besichtigungen: Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses Schmuckstück zu zeigen und Sie bei Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihren Altbau-Wohntraum in Graz zu erfüllen.

Anmerkung: Der beigefügte Wohnungsplan dient als Skizze für eine mögliche Sanierung der Einheit.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap