

**FUßE VOM RUCKERLBERG I DIREKT AM
LEONHARDBACH I LKH NÄHE I SÜD-TERRASSE I
SACKSTRASSE I ABSOLUTE RUHELAGE I MODERNER
GRUNDRISS I EXKLUSIVER NEUBAU I TIEFGARAGE I AB
SOFORT VERFÜGBAR I**



Objektnummer: 37895

**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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,07 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	139,34 €
Heizkosten:	65,86 €
USt.:	27,10 €
Infos zu Preis:	

Optional: TG Platz ab 21.000€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

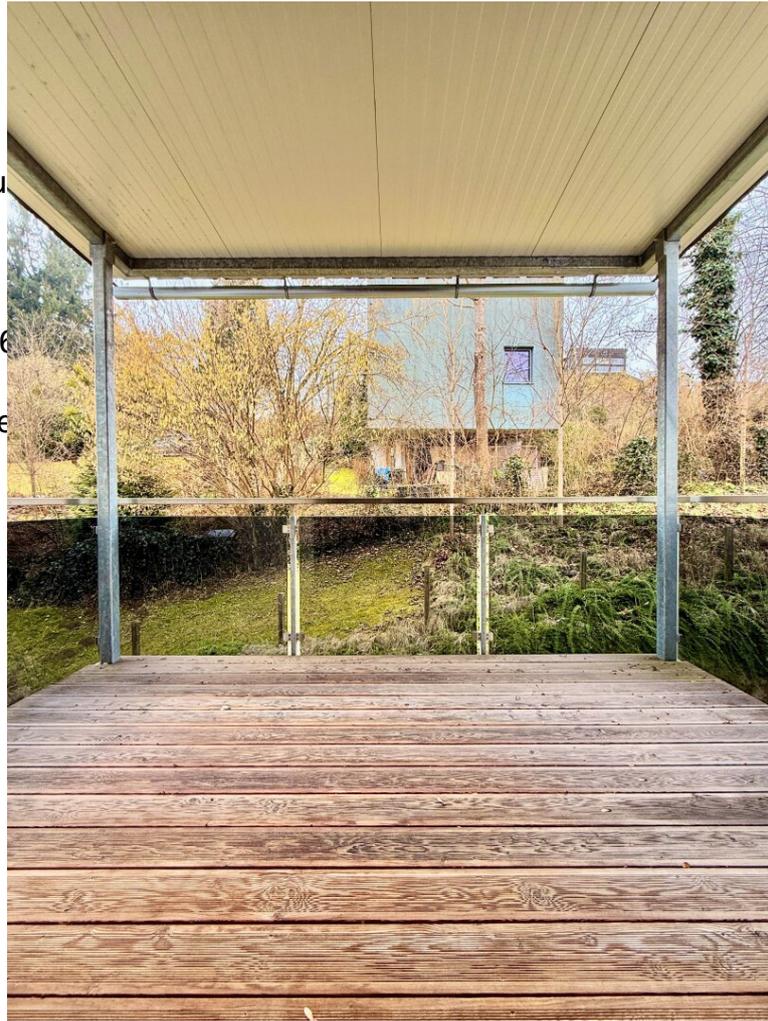


Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Grün
Neufeldweg 250a
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur

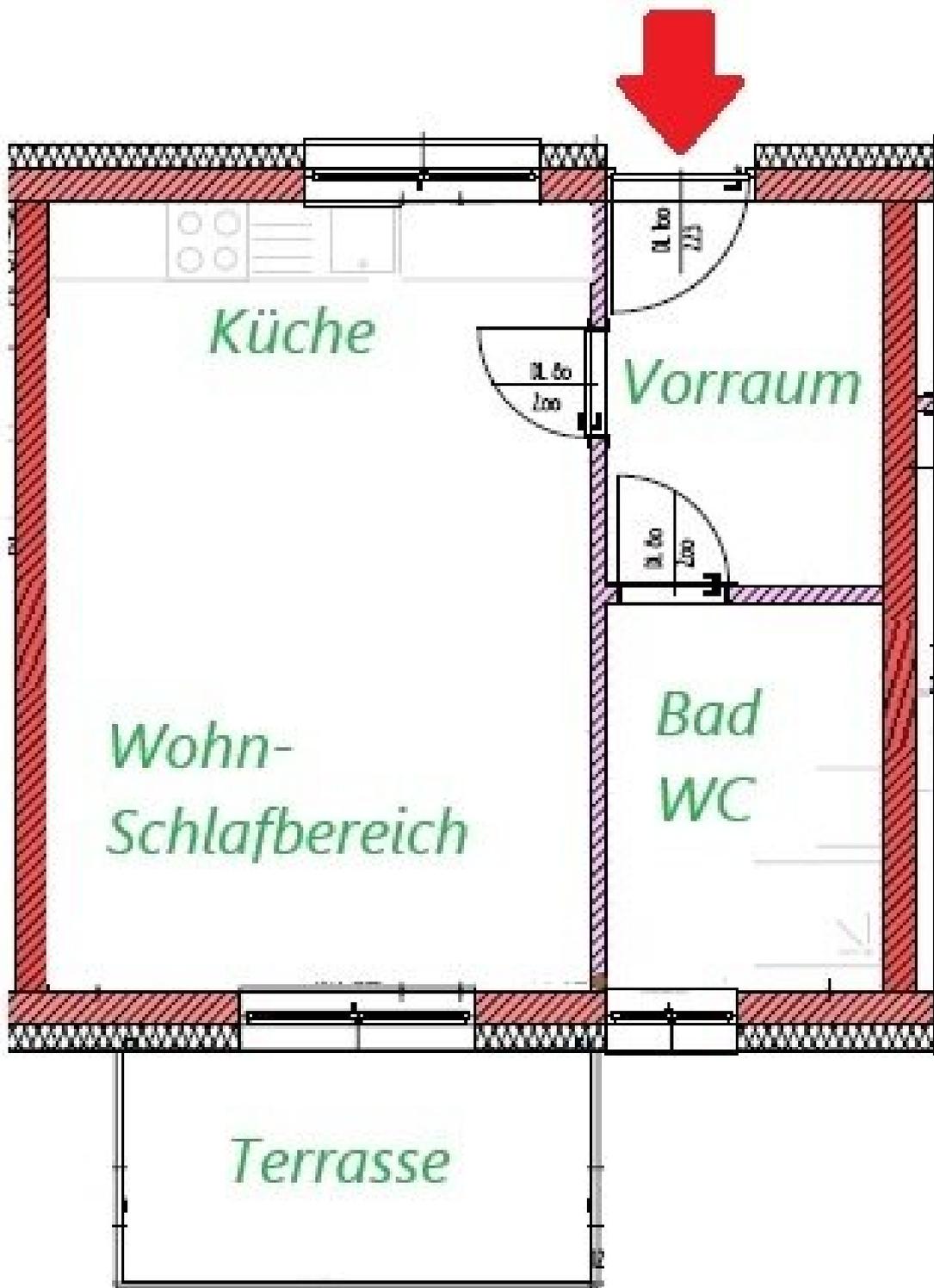












Objektbeschreibung

Exklusive, lichtdurchflutete Eigentumswohnung direkt am Leonhardbach – Perfekt für Singles, Paare oder auch Anleger!

- **Top-Lage in Graz-Leonhard:** Die Wohnung befindet sich in der begehrten Adresse Am Leonhardbach 12c, einer der exklusivsten Wohngegenden von Graz, in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2017.
- **Moderne 38,07m² Wohnfläche:** Optimal geschnitten mit Vorraum, Wohn- und Schlafbereich, hochwertiger Einbauküche, Essbereich, Badezimmer mit Toilette und einer überdachten Terrasse.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler Parkettboden im Wohnbereich, moderne Fliesen in Bad und Vorraum sowie eine exklusive Glastür sorgen für stilvolles Ambiente.
- **Südlich ausgerichtete, überdachte Terrasse:** Mit knapp 6,5 m² bietet sie einen herrlichen Blick ins Grüne und ist perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Voll ausgestattete Einbauküche:** Enthält einen Kühlschrank, Gefrierschrank, Backrohr, Geschirrspüler, Ceranfeld und Spüle, ideal für passionierte Köche.
- **Komfortables Badezimmer mit Fenster:** Modern gefliest mit bodenebener Dusche, Waschbecken mit Spiegel, Toilette und Waschmaschinenanschluss.
- **Lift inklusive, Tiefgaragenstellplatz optional:** Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt zur Wohnung; Stellplätze ab 21.000 € optional erwerbbar.
- **Praktisches Kellerabteil:** Bietet zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien.

Diese exklusive und moderne Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, im exklusiven Neubauprojekt Am Leonhardbach 12c. Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, den perfekten Grundriss und die ruhige, aber zentrale Lage.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der großzügige und modern gestaltete Vorraum ins Auge, der genügend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Der gesamte Vorraum ist mit eleganten Fliesen ausgestattet und wird durch moderne Lichtspots ideal ausgeleuchtet.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle und großzügige Wohn- und Schlafzimmer. Der edle Parkettboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, während die südliche Ausrichtung den Raum tagsüber mit viel natürlichem Licht durchflutet. Dank des modernen Grundrisses kann der Raum mit einem Raumteiler ideal in Wohn-, Schlaf- und Essbereich gegliedert werden.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits integriert und verfügt über eine stilvolle Optik sowie Top-Geräte: Kühlschrank, separater Gefrierschrank, Backrohr, Geschirrspüler, 4-Platten-Ceranfeld und Spüle. Ein weiteres Highlight ist das Fenster über der Küchenzeile, das für eine natürliche Belüftung sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die südlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit rund 6,5 m². Hier kann man entspannte Stunden an der frischen Luft genießen, sei es beim Morgenkaffee, Lesen eines Buches oder einer Yoga-Session.

Das Badezimmer ist modern gefliest und bietet eine bodenebene Dusche, ein stilvolles Waschbecken mit Spiegel, eine Toilette und einen Waschmaschinenanschluss. Dank eines zusätzlichen Fensters ist das Badezimmer angenehm hell und gut belüftet.

Ergänzend zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Für noch mehr Komfort sorgt der Lift im Gebäude, mit dem man bequem von der Tiefgarage direkt zur Wohnung gelangt. Ein Tiefgaragenplatz kann optional ab 21.000 € erworben werden – ein großer Vorteil in dieser exklusiven Lage.

Beheizt wird die Wohnung mittels energieeffizienter Fernwärme, zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Dank ihres optimalen Grundrisses und der hochwertigen Ausstattung eignet sich diese Immobilie perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in Top-Lage schätzen. Auch für Investoren ist diese Wohnung eine ideale Wahl, da sie aufgrund der exklusiven Lage und der hochwertigen Bauweise eine hohe Nachfrage bei Mietinteressenten garantiert.

Sind Sie von dieser Immobilie begeistert? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

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