

**Frisch renovierte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon in St.
Leonhard - auch WG-geeignet**



Zimmer 2 mit 22,6 m² und Balkonzugang

Objektnummer: 8365/317

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Brandstetter-Gasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	1.229,00 €
Kaltmiete (netto)	908,71 €
Kaltmiete	1.117,27 €
Betriebskosten:	167,40 €
USt.:	111,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

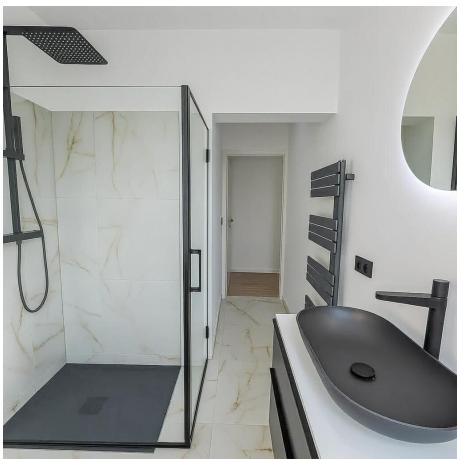
Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

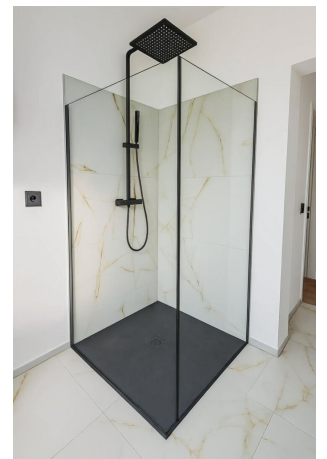
T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung in Toplage Graz-St. Leonhard – frisch saniert & ab sofort verfügbar

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese ca. 78,62 m² große 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Hans-Brandstetter-Gasse, 8010 Graz, überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den durchdachten Grundriss und ihre zentrale, dennoch ruhige Lage. Perfekt für Paare, kleine Familien oder auch als großzügige WG geeignet.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses – nur wenige Schritte von Straßenbahn, Bus und Nahversorgung entfernt.

Ausstattung & Highlights

Die Wohnung wurde 2025 umfassend saniert und ist sofort bezugsfertig:

- Neue Parkett- und Fliesenböden
- Kompletternueuertes Badezimmer und WC inkl. Leitungen
- Erneuerte Elektrik
- Neue Türen & Türstöcke
- Hochwertige Einbauküche mit Essbereich
- Außenrollläden an allen Fenstern
- Balkon mit Zugang vom größten Zimmer

Raumaufteilung

- Geräumiger Flur
- Badezimmer
- Separates WC
- Zwei Zimmer à 14,6 m²
- Großzügiges Zimmer mit 22,6 m² und Balkonzugang
- Küche mit Essbereich (10,4 m²)

Ein Kellerabteil, allgemeine Parkplätze sowie Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Lagevorteile

- Zwischen Plüddemanngasse & Petersgasse
- Nur 150 m zu Bus- & Straßenbahnhaltestelle
- TU Graz, Supermärkte, Ärzte, Schulen fußläufig erreichbar
- Innenstadt ca. 3 km entfernt

Mietdetails:

- **Gesamtmiete:** 1.229 € (inkl. Betriebskosten, **exkl. Heizung** (88,37 €/Monat netto zZ))
- **Kaution:** 3 Monatsmieten

- **Mietdauer:** 3 Jahre befristet, Option auf Verlängerung
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Haustiere:** nach individueller Absprache möglich

? **Randnotiz:**

Durch den praktischen Schnitt und die separat begehbaren Zimmer ist die Wohnung auch sehr gut als WG geeignet – besonders attraktiv durch die unmittelbare Nähe zur TU Graz.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <375m
Klinik <1.700m
Krankenhaus <2.200m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <225m
Universität <275m
Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <75m
Post <800m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <3.125m

Bahnhof <1.650m

Flughafen <8.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap