

**Charmante ca. 70m² große Altbauwohnung im Herzen von
St. Leonhard- ideale Raumaufteilung und gemütlicher
Innenhofbalkon**



Objektnummer: 286290

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

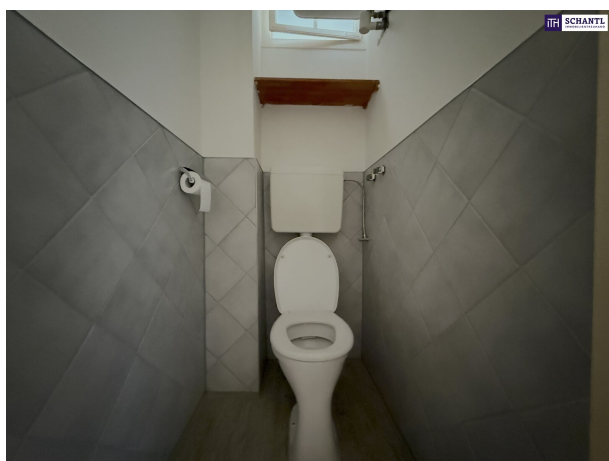
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403











Grundriss
1.OBERGESCHOSS

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.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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 ca. 70m² große Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard

- ideale Raumaufteilung und gemütlicher Innenhofbalkon -

Ein Zuhause mit Geschichte – Altbaucharme mitten in St. Leonhard

Willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als nur Wohnraum – sie ist ein Ort zum Ankommen, ein Ort zum Träumen.

Mitten im begehrten Grazer Stadtteil St. Leonhard, nur einen kurzen Spaziergang von der TU Graz entfernt, liegt dieses Schmuckstück mit einer Wohnfläche von rund **70 m²**.

Hier verbinden sich klassischer Altbauflair und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu einer seltenen Gelegenheit, wie man sie nur selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter: hohe Decken, großzügige Räume und dieser unverwechselbare Charme, den nur Altbauten haben.

Die **zwei hellen Zimmer** bieten reichlich Platz für Wohnen, Arbeiten oder Schlafen, während die **separate Küche** mit direktem Zugang zum Badezimmer ein durchdachtes Raumgefühl schafft.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof**, der erweitert werden kann – die Genehmigung liegt bereits vor. Hier können Sie schon bald Ihr Frühstück genießen, Blumen pflanzen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Und das Beste: Diese Wohnung ist eine Einladung an Ihre Kreativität. Ob sanfte Modernisierung oder umfassende Renovierung – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen.

Die 10 Highlights im Überblick:

2. **Begehrte Lage in St. Leonhard** – mitten im Viertel, nur ca. 400 m zur TU Graz.
4. **Ca. 70 m² Wohnfläche** – perfekt für Singles, Paare oder eine WG.
6. **Zwei großzügige Zimmer** – flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.
8. **Separate Küche** – praktisch, hell und mit Zugang zum Badezimmer.
10. **Erweiterbarer Balkon** – bestehend ca. 3,5 m², vergrößerbar auf ca. 8 m², mit Blick ins Grüne.
12. **Altbaucharme pur** – Fischgrätparkett, Doppelflügeltüren und hohe Decken.
14. **Innenhof-Oase** – liebevoll gestalteter Garten mit Hortensien, ruhig und privat.
16. **Sanierungspotenzial** – gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.
18. **Top-Infrastruktur** – Nahversorgung, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
20. **Attraktive Betriebskosten** – übersichtlich und fair kalkuliert.

Diese Wohnung ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Lebensgefühl. Ob als persönliches Refugium, charmanter Rückzugsort oder wertbeständige Investition: Hier können Sie Altbaufair und Stadtleben perfekt vereinen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnjuwel begeistern.

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