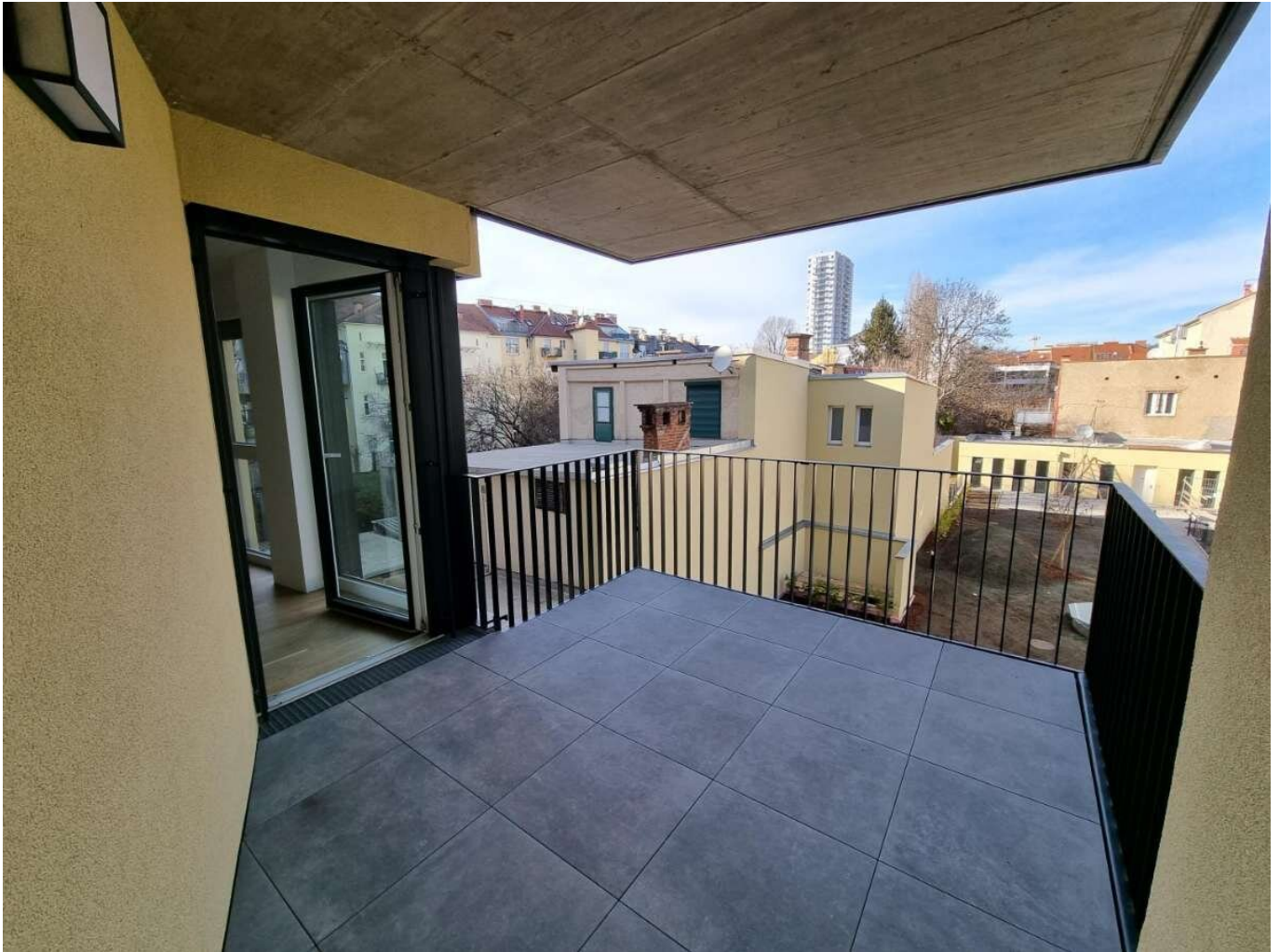


Bestlage in der Leonhardstraße*** | Erstbezug im
Frühjahr 2026 | 700 m zur Karl-Franzens-Universität | 4
Zimmer**



Objektnummer: 1750/46

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,99 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	7,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	665.700,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei für den Käufer Tiefgaragenplatz + € 30.000

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

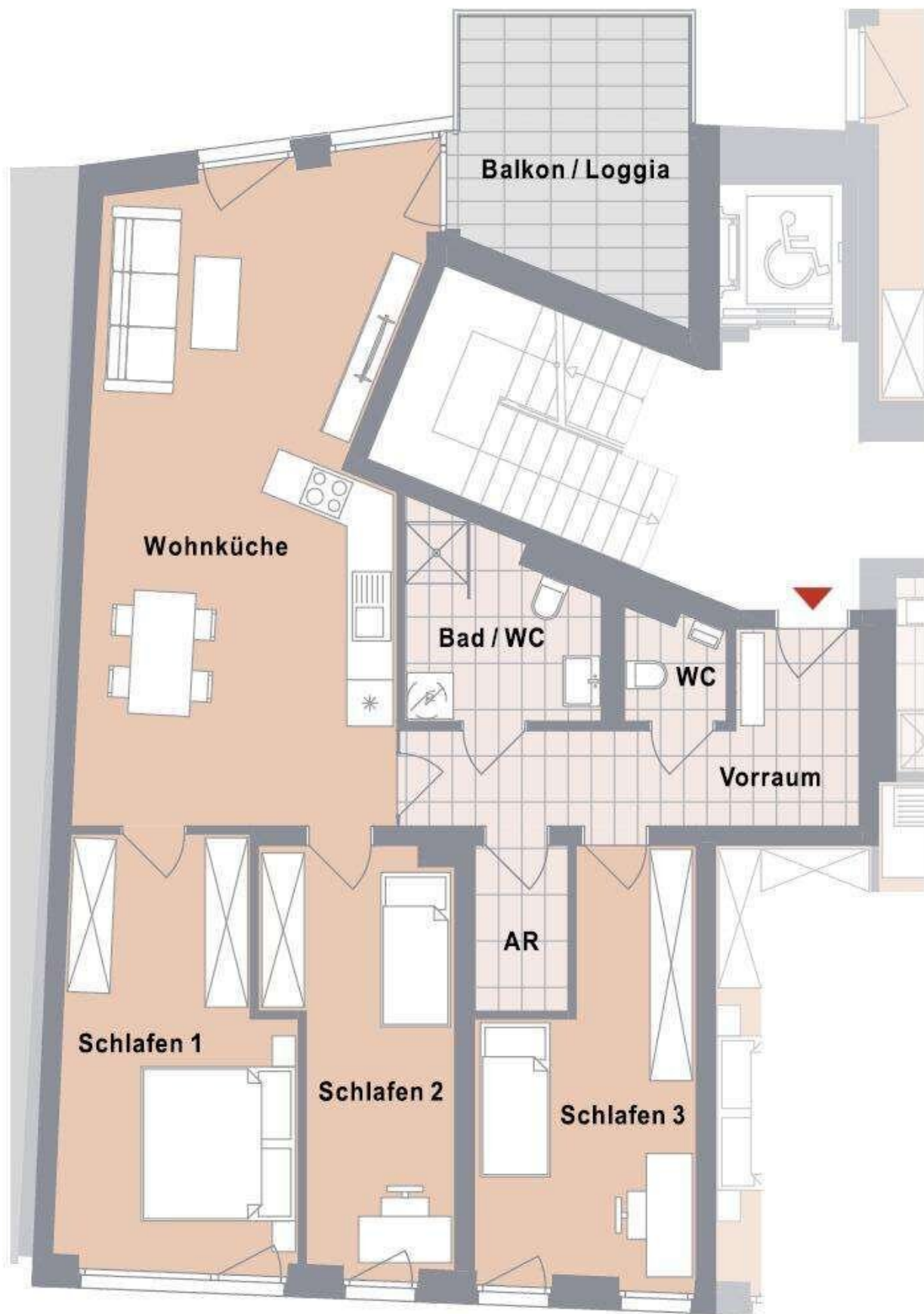
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese Traumwohnung ist für Käufer **provisionsfrei** zu erwerben. Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Obergeschosse (EG bis 5. OG), verfügt über eine **Tiefgarage** und einen **Lift**, der einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen ermöglicht. Errichtet wird das Haus in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise**, sofern nicht statisch erforderlich Stahlbeton eingesetzt wird. Auch die **Innenwände** der Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss werden in **Massivbauweise** ausgeführt. Die **Fertigstellung** steht bereits kurz bevor und ist spätestens für das **Frühjahr 2026** vorgesehen.

Die rund **96 m²** große, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im **zweiten Obergeschoss** und verfügt über einen ca. **10,31 m² großen Innenhofbalkon**, ideal um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die durchdachte **Raumaufteilung** bietet sowohl **Eigennutzern** als auch **Anlegern** hervorragende Voraussetzungen. Dank der **extrem gefragten Lage** erreicht man **Universität, LKH** und **Innenstadt** bequem **zu Fuß** oder mit dem **Fahrrad** in nur **wenigen Minuten**.

Auch die **Ausstattung** überzeugt und kann teilweise noch **individuell angepasst** werden. **Eichenparkett, Feinsteinzeugfliesen** im Format 30 x 60, **elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** (Raffstore und Screen-Rollos in Schienenführung) sowie eine effiziente **Fußbodenheizung** sorgen für **höchsten Wohnkomfort**. Zusätzlich zum Abstellraum in der Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 5 m² zur Einheit.

Ein **Tiefgaragenplatz** kann um 30.000 Euro erworben werden.

Die **Lage** dieses Projekts ist schlicht **außergewöhnlich** und zählt zu den **begehrtesten Adressen der Stadt**. Der **Baufortschritt** ist bereits **weit fortgeschritten**, was Ihnen den **wertvollen Vorteil** bietet, sich jetzt persönlich von der **Qualität** zu **überzeugen**. Nutzen Sie die Chance und erleben Sie gemeinsam mit mir und dem Bauträger **direkt auf der Baustelle**, wie sich Ihr **zukünftiges Zuhause** anfühlt und warum diese Wohnung eine **seltene Gelegenheit** darstellt.

Preise:

Eigennutzer

Wohnung: EUR 665.700 inkl. MwSt

Tiefgaragenplatz: EUR 30.000 inkl. MwSt

Anleger

Wohnung: EUR 616.400 exkl. MwSt

Tiefgaragenplatz: EUR 27.800 exkl. MwSt

Ich habe Ihr Interesse geweckt? - Vereinbaren Sie gerne noch heute einen **Besichtigungstermin** mit mir - ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümerseite und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Tom Pfeifer Real Estate GmbH.

Gebührenbefreiung bis 30.06.2026:

Keine Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) und keine Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %) für Eigennutzer (Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre), gültig bis € 500.000 pro Person. Voraussetzung ist die fristgerechte Einbringung des Grundbuchsantrags bis 30.06.2026. Angaben ohne Gewähr.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap