# 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:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:95,99 m²

Zimmer: 4
Balkone: 1

**Keller:** 7,08 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 35,00 kWh / m<sup>2</sup> \* 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

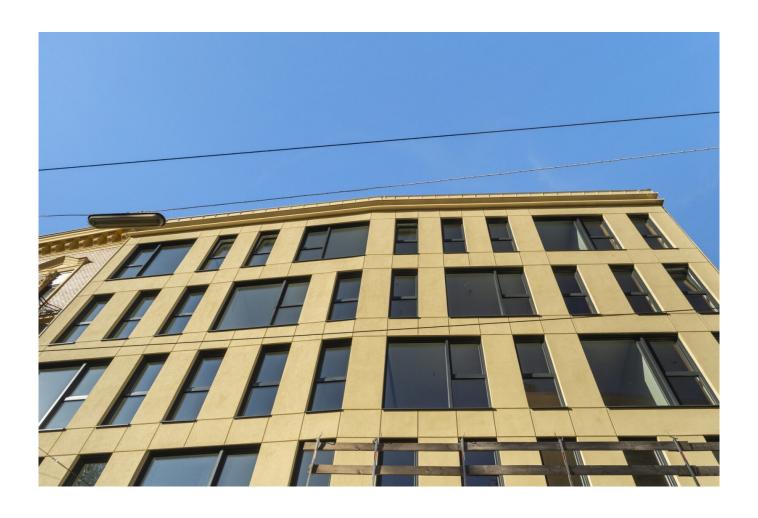
T +43 664 91 666 36

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



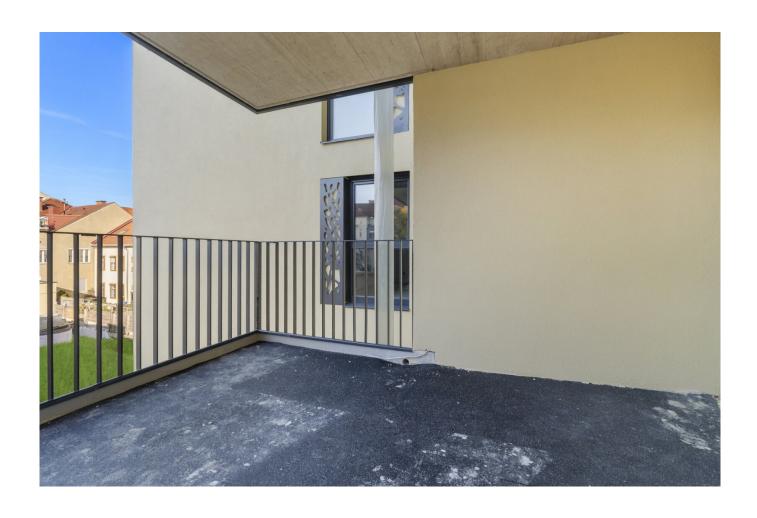




























# **Objektbeschreibung**

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.

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