

**WUNDERSCHÖNE 3 ZIMMERWOHNUNG IN ST.  
LEONHARD! Ein absoluter Wohn-Traum in der besten  
Lage! 5 Minuten zu Fuß in die Innenstadt - JETZT  
BESICHTIGEN!**



**Objektnummer: 290162**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonhardgürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047









**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungs- und Häuservideos**

**Infrastrukturbericht**

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

**Qualitätsiegel**

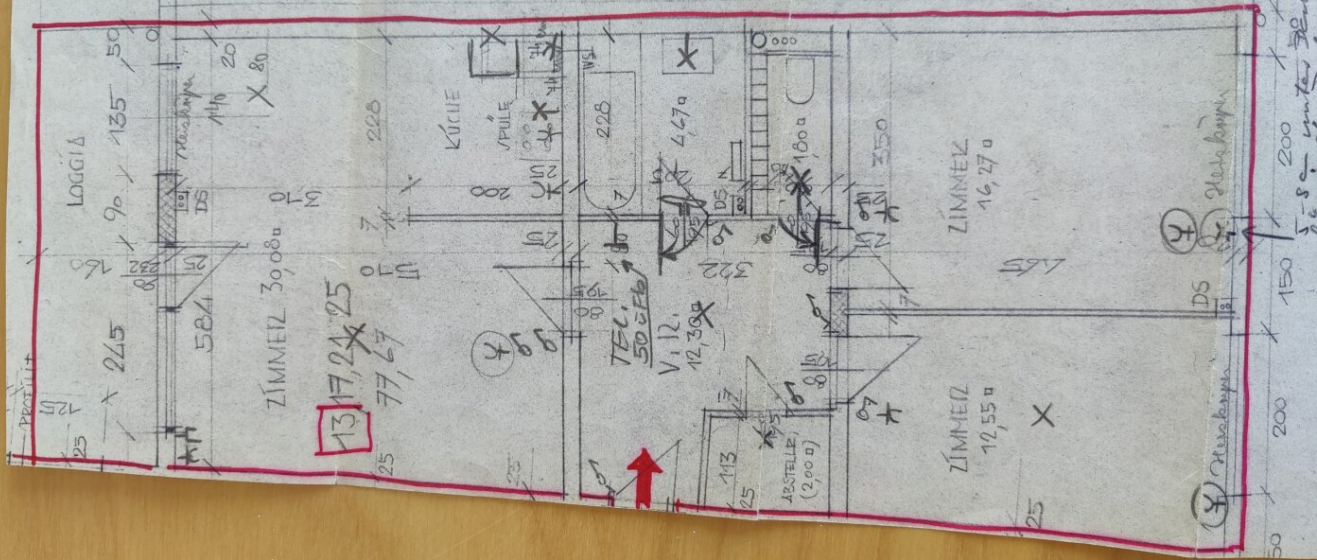
**Top Photos**

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)











Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

# WUNDERSCHÖNE 3 ZIMMERWOHNUNG IN ST. LEONHARD! Ein absoluter Wohn-Traum in der besten Lage! 5 Minuten zu Fuß in die Innenstadt - JETZT BESICHTIGEN!

## Highlights der Wohnung

- **Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit durchdachtem Grundriss
- **Balkon mit ruhiger Innenhofausrichtung & traumhaftem Stadt-Grünblick**
- **Heller Wohn-Koch-Essbereich** mit neuer, moderner Küche
- **2 gemütliche Schlafzimmer** + Bad, WC & praktischer Abstellraum
- **Lift im Haus** – bequem in den 3. Stock
- **Fernwärme-Heizung** für effizientes Wohnen
- **Neue Fliesen im Vorraum & Abstellraum**, schöner alter Parkett in Wohn- und Schlafräumen

## Besondere Vorzüge

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel: Hell, lichtdurchflutet und mit einem Balkon, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – perfekt, um warme Sommerabende entspannt zu genießen. Trotz zentralster Lage lässt sich die Wohnung auch nachts angenehm lüften, ohne Straßenlärm. Zudem besteht die Möglichkeit, eine **Klimaanlage nachzurüsten**.

Auch die Parksituation ist ein Traum: Durch die Sackgassenlage am Leonhardgürtel finden Sie **zu jeder Uhrzeit** einen Parkplatz. Mit einem **Dauerparkticket für nur ca. € 250 pro Jahr** parken Sie zudem extrem günstig und stressfrei.

## Sanierung & Wertsteigerung

Das Gebäude wird derzeit umfassend saniert – ein echter Mehrwert für Sie:



- Erneuerung aller **Balkone** mit modernem Edelstahlgeländer & Milchglasscheiben
- Neuer Bodenbelag der Balkone in edlem Kieselgrau
- Austausch der **Rollos**
- Neue **Fassade**
- Weitere Sanierungsmaßnahmen für ein rundum gepflegtes Wohnhaus

Die Kosten für diese Maßnahmen betragen einmalig ca. **€ 25.000** (keine Zusatzbelastung durch Darlehen!). Somit erwerben Sie eine Wohnung in einem Haus, das nach außen im neuen Glanz erstrahlt.

## Fazit

Eine Wohnung, die all Ihre Wünsche erfüllt: **zentral, ruhig, modernisiert und zukunftsicher** durch laufende Sanierungen. Perfekte Lage, perfekter Grundriss, perfekte Lebensqualität – Ihr neues Zuhause in Graz!

*Hinweis: Die auf den Fotos sichtbaren Möbel (z. B. Couch) werden noch entfernt.*

## 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](http://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!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <1.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap