

**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 Immobilientreuhand 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 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

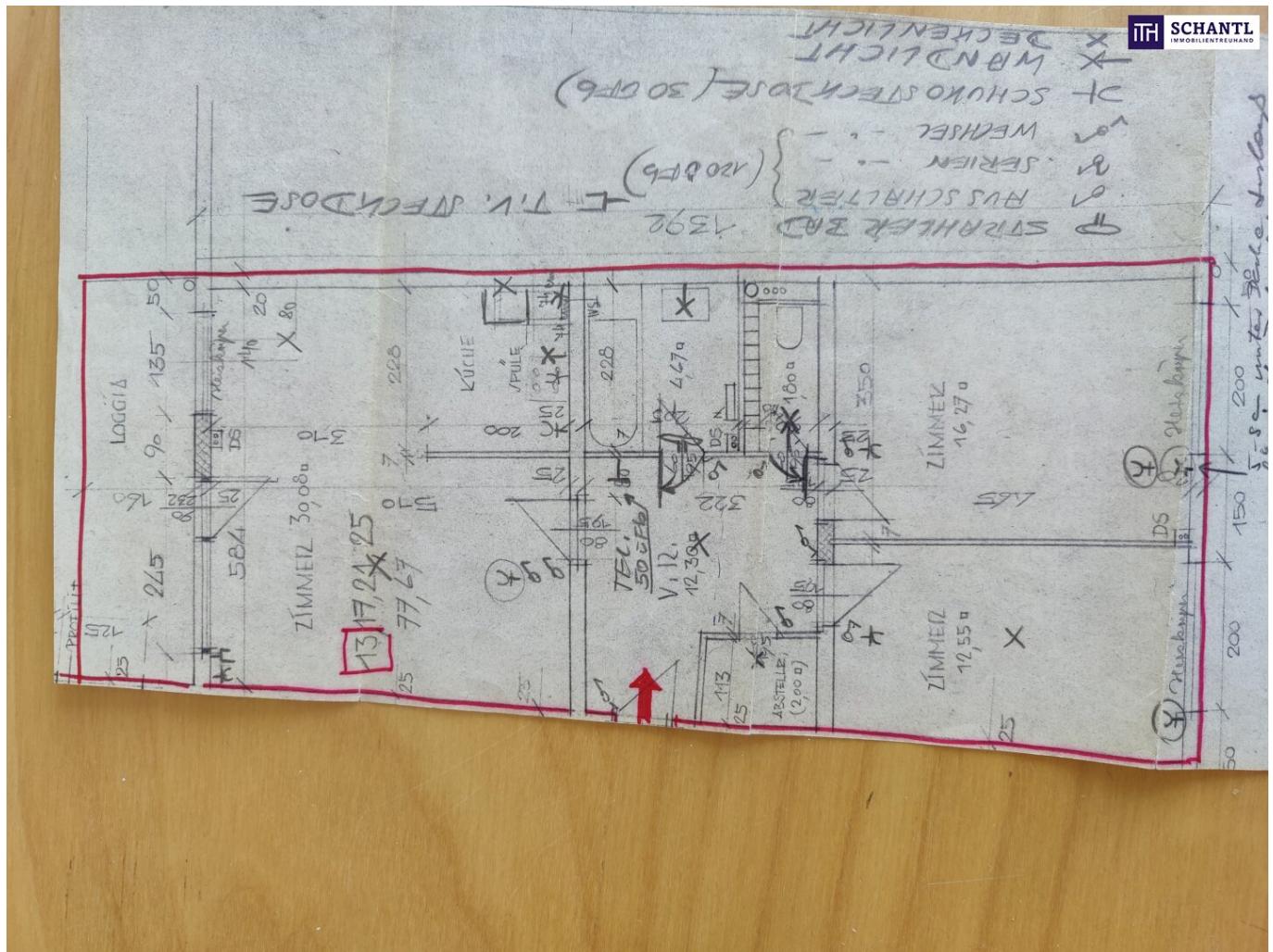
3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätsseiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND







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)

# 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto: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 zukunftssicher** 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 Verfügungs berechtigten 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