

**Charmante Altbauwohnung in Bestlage von St. Leonhard –  
Ihr individuell gestaltbarer Wohntraum nahe der TU Graz!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 291827**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

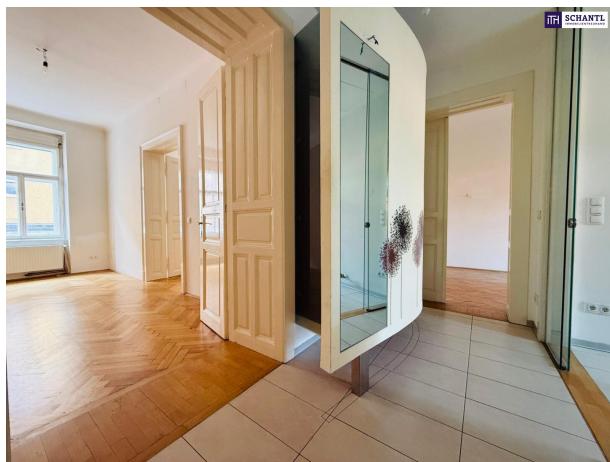


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

gstermin zur







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



Find My Home.at  
**QUALITÄT<sup>3</sup>  
MAKLER**

Qualitätsseiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und  
Häuservideos

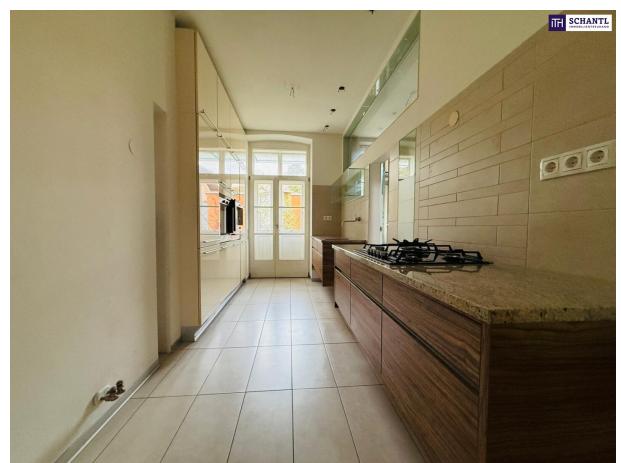
Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) [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)

# 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- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



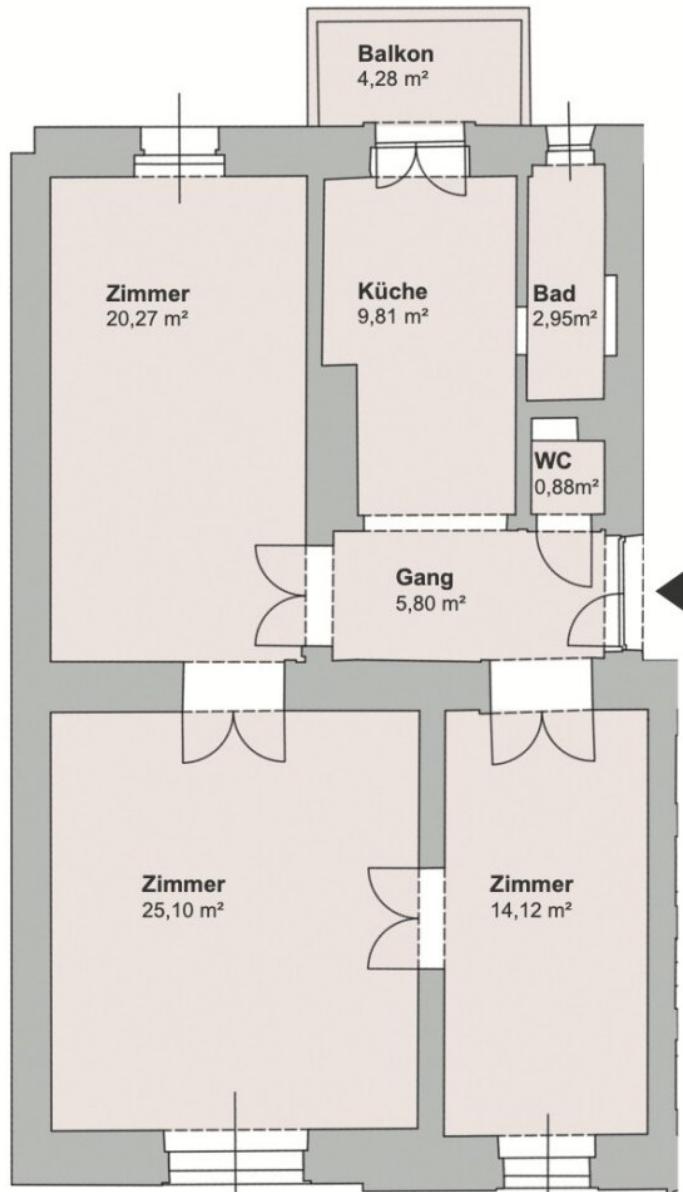
## FINANZIERUNG

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



M 1:100

## Objektbeschreibung

# Charmante Altbauwohnung in Bestlage von St. Leonhard – Ihr individuell gestaltbarer Wohntraum nahe der TU Graz!

Diese großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des beliebten Bezirks **St. Leonhard** vereint historischen Charme, hervorragende Lage und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Nur **400 Meter von der TU Graz entfernt** und ruhig in einem begrünten Innenhof gelegen, eröffnet diese Immobilie all jenen neue Möglichkeiten, die urbanes Leben, klassische Architektur und kreative Gestaltungsfreiheit verbinden möchten.

Mit rund **80,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem erweiterbaren **Innenhofbalkon** sowie einem attraktiven Grundriss bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für Stadtliebhaber, Paare, Familien oder Anleger, die das Außergewöhnliche suchen.

## FACTS – Auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 80,85 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 ideal aufgeteilte Räume
- **Balkon:** Bestand ca. 3,5 m<sup>2</sup> – Erweiterung auf ca. 8 m<sup>2</sup> bereits bewilligt
- **Lage:** 400 m fußläufig zur TU Graz, mitten in St. Leonhard
- **Geschoss:** Erdgeschoß/Hochparterre mit ruhigem Innenhofblick

## Die Wohnung – Altbaucharme trifft Potenzial

Die Räume überzeugen durch ihre typisch stilvolle Altbauarchitektur: hohe Decken, großzügige Zimmer und viel Tageslicht schaffen ein besonderes Wohngefühl. Der klassische Grundriss und die Möglichkeit einer individuellen Sanierung bieten maximale Flexibilität – egal ob modernes City-Loft, gemütlicher Rückzugsort oder hochwertig saniertes Altbaujuwel.

Der grüne Innenhof ist eine wahre Ruheoase: liebevoll bepflanzt, geprägt von Hortensien und ideal sichtbar vom eigenen Balkon, der zukünftig deutlich mehr Platz zum Genießen bieten kann.

## Raumaufteilung

- Geräumiger **Vorraum** mit Zugang zu WC, Küche und Wohnzimmer
- **Wohnzimmer** mit idealer Schnittstelle zu den weiteren Räumen
- **Küche** mit Zugang zum Badezimmer
- **Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer**
- **Balkon** (3,5 m<sup>2</sup>) – Erweiterung auf ca. 8 m<sup>2</sup> laut bewilligter Planung möglich

## HIGHLIGHTS – Das macht dieses Objekt einzigartig

2. **Erweiterbarer Balkon mit Innenhof-Romantik:** Bewilligung zur Vergrößerung bereits vorhanden.
4. **Authentischer Altbaucharakter:** Fischgrätparkett, hohe Räumen und elegante Doppelflügeltüren.
6. **Gestaltungsfreiheit:** Frei planbare Sanierung für ganz persönliche Wohnkonzepte.
8. **Ruhige Innenhoflage:** Blick in einen idyllischen Hortensiengarten.
10. **Ideal für Familien oder WGs:** Perfekte Raumaufteilung für vielfältige Wohnmodelle.
12. **Hervorragende Infrastruktur:** Einkauf, Gastronomie, Schulen und Öffis in unmittelbarer Umgebung.
14. **Interessantes Wertsteigerungspotenzial:** Top-Lage + Altbau + Balkonerweiterung = attraktive Investition.
16. **TU-Nähe:** Perfekt für Studierende, Lehrende oder als hochwertige Studentenwohnung.
18. **Komfortables Hochparterre:** Leichter Zugang ohne Treppensteigen, dennoch geschützt vor Einblicken.
20. **Urbanes Wohngefühl:** Leben im Herzen eines der begehrtesten Grazer Stadtteile.

## Laufende Kosten

- **Betriebskosten:** EUR 2,-/m<sup>2</sup> zzgl. 10 % USt
- **Reparaturrücklage:** EUR 1,06/m<sup>2</sup>

## **Besichtigung & Anfrage**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigstermin.

Wir begleiten Sie gerne vom ersten Eindruck bis zu Ihrem neuen Altbauzuhause in einer der gefragtesten Lagen von Graz.

*Hinweis: Der beigefügte Wohnungsplan zeigt eine mögliche Sanierungsvariante und dient als Orientierung.*

## **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!**

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