

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem  
Ausblick in begehrter Lage zwischen St. Leonhard und St.  
Peter**



**Objektnummer: 7852/320**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Hans-Brandstetter-Gasse |
| Art:              | Wohnung                 |
| Land:             | Österreich              |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz               |
| Baujahr:          | 1970                    |
| Zustand:          | Gepflegt                |
| Wohnfläche:       | 83,00 m²                |
| Zimmer:           | 3                       |
| Bäder:            | 1                       |
| WC:               | 1                       |
| Balkone:          | 1                       |
| Kaufpreis:        | 259.000,00 €            |
| Betriebskosten:   | 224,09 €                |
| Heizkosten:       | 76,56 €                 |
| USt.:             | 37,72 €                 |
| Provisionsangabe: |                         |

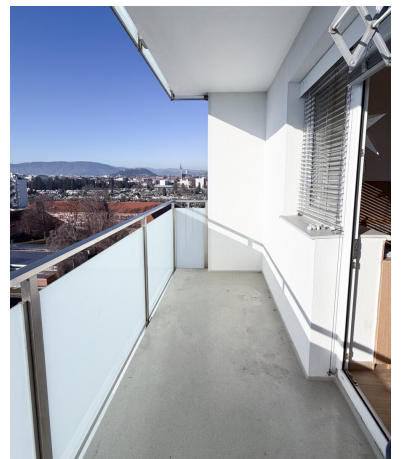
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a  
8045 Graz







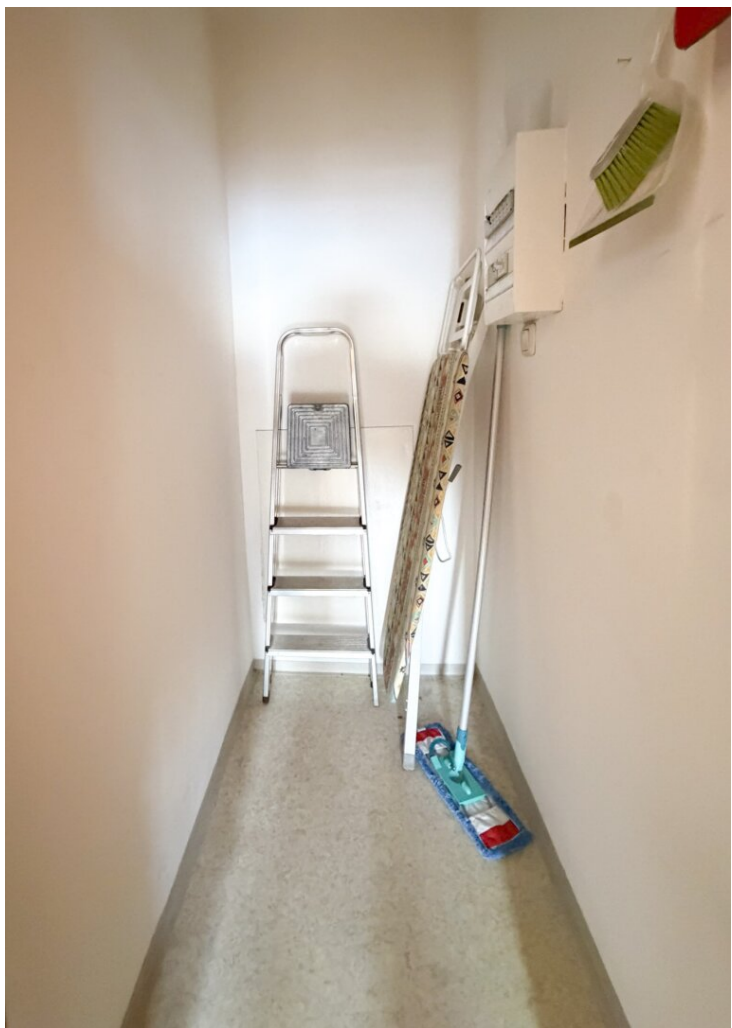






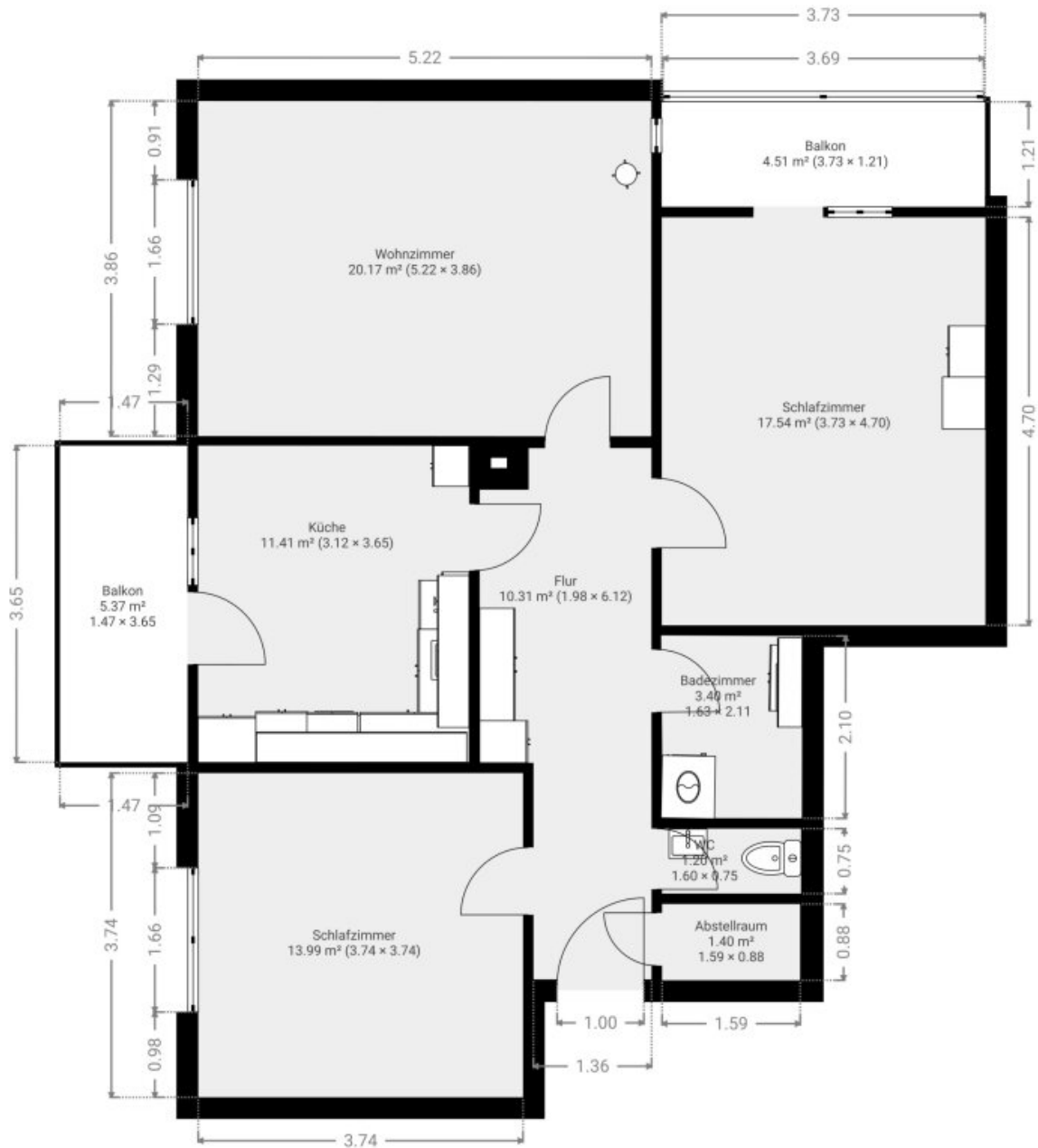






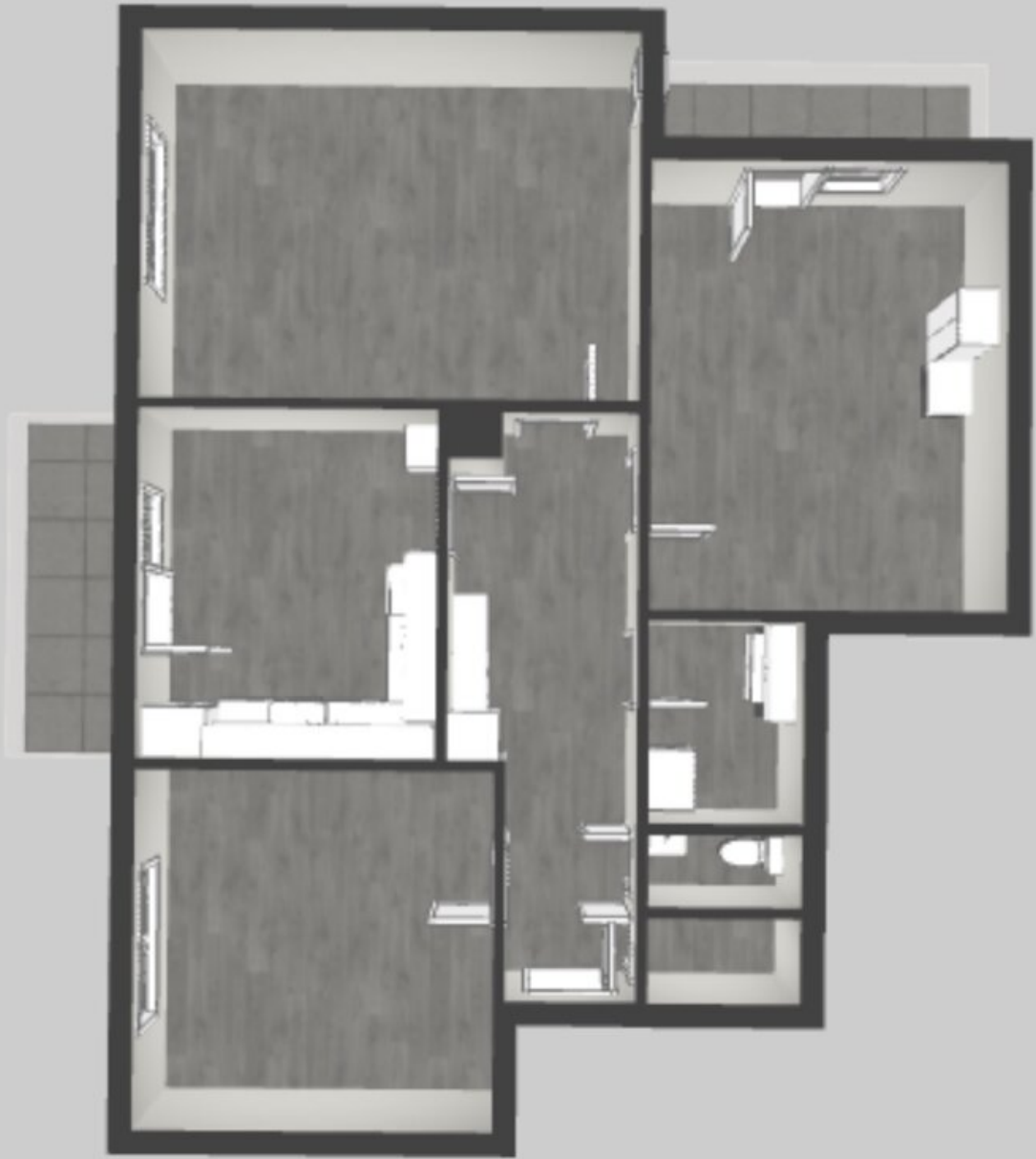


▼ 9. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3m  
1:63  
Page 1/1





## Objektbeschreibung

Diese **bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre **attraktive Lage am Übergang der beliebten Grazer Stadtteile St. Leonhard und St. Peter** und vereint urbanes Lebensgefühl mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre.

Die Wohnung besticht durch einen **durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume** sowie einen **herrlichen Ausblick**, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hochwertige Wohnqualität trifft hier auf eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Der Stadtteil **St. Leonhard** zählt zu den dynamischsten und begehrtesten Wohnlagen in Graz. **Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants** sind bequem fußläufig erreichbar. Die **Grazer Innenstadt** liegt nur wenige Minuten entfernt und macht diese Immobilie besonders attraktiv für **Berufstätige, Paare und Familien**.

Darüber hinaus befindet sich die **Technische Universität (TU Graz)** in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnung insbesondere für Studierende, Universitätsangehörige und Anleger äußerst attraktiv macht. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter **Schulen, Post, Ärzte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten** – sind bequem erreichbar.

Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** in Richtung Stadtzentrum ist ausgezeichnet. Ebenso überzeugt die Lage durch die **rasche Erreichbarkeit der Hauptverkehrsstraßen** sowie eine **optimale Anbindung an die Autobahn**, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreichbar sind.

Die Wohnung befindet sich im **9. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und bietet dank **zweier Aufzüge** höchsten Wohnkomfort.

**Hier bietet sich eine besondere Gelegenheit:**

Die Wohnung mit einer **Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>**, äußerst **funktional und gut durchdacht aufgeteilt**, bietet:

- großen Vorraum
- Küche mit Zugang zum Balkon
- 1. Zimmer mit Ausgang zur verglasten Loggia
- 2. Zimmer

- 3. Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Loggia
- Balkon
- Kellerabteil

Vor dem Haus befinden sich Gemeinschaftsparkplätze, die allen Hausbewohnern offenstehen und nicht individuell den Wohnungen zugeordnet sind.

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 450,51, einschließlich Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltungskosten und aller Steuerabgaben. Es sind lediglich die Stromkosten zu berücksichtigen, die nach individuellem Verbrauch abgerechnet werden.

Preisinformationen : **€ 259.000,--**

***Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis ein Richtwert ist und sich je nach Nachfrage nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.***

#### **Fazit:**

Ein Zuhause für Anspruchsvolle, die Wert auf Stil, Komfort und eine zentrale Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie diese Wohnung selbst.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich



Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap