

**EXKLUSIVER NEUBAU I AM FUÙE DES RUCKERLBERGS I  
SÙD-BALKON I TIEFGARAGE I DIREKT AM  
LEONHARDBACH I IDYLLISCH I SACKSTRÀE AB  
SOFORT I**



**Objektnummer: 38245**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Leonhardbach 12c
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	187,50 m <sup>2</sup>
Keller:	2,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	219,50 €
Heizkosten:	80,06 €
USt.:	36,85 €
Infos zu Preis:	

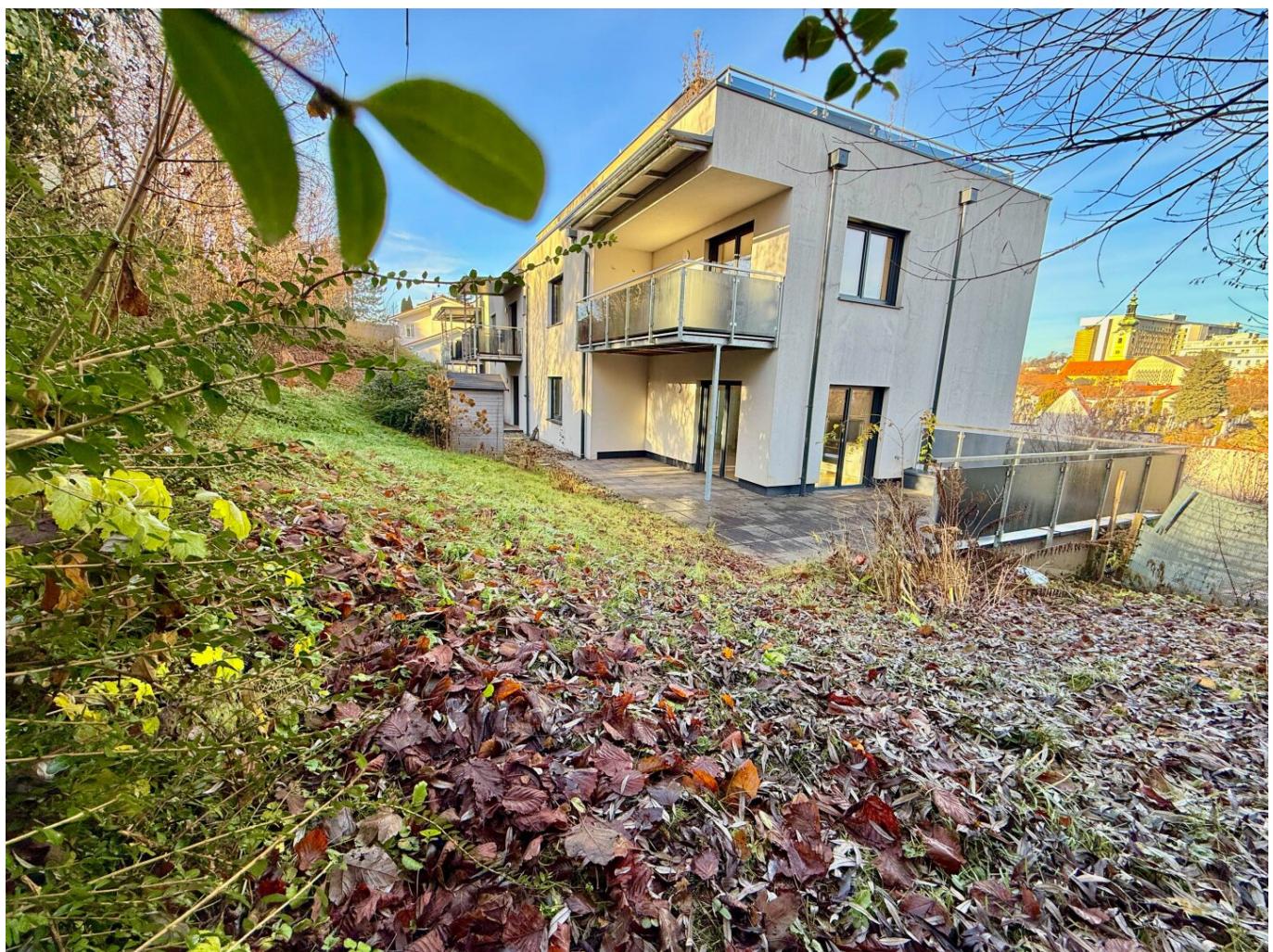
TG-Stellplatz: 25.000€

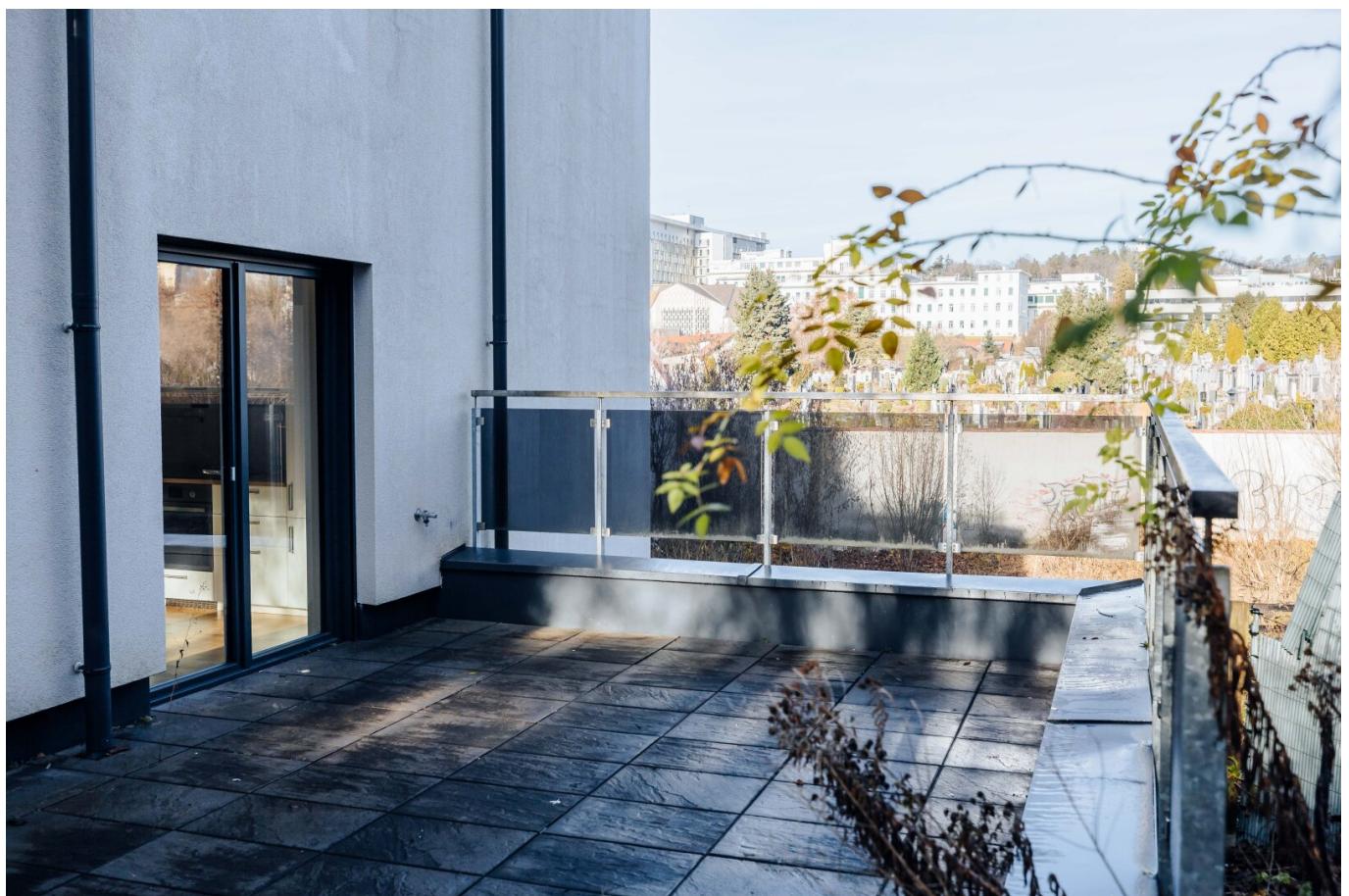
### Provisionsangabe:

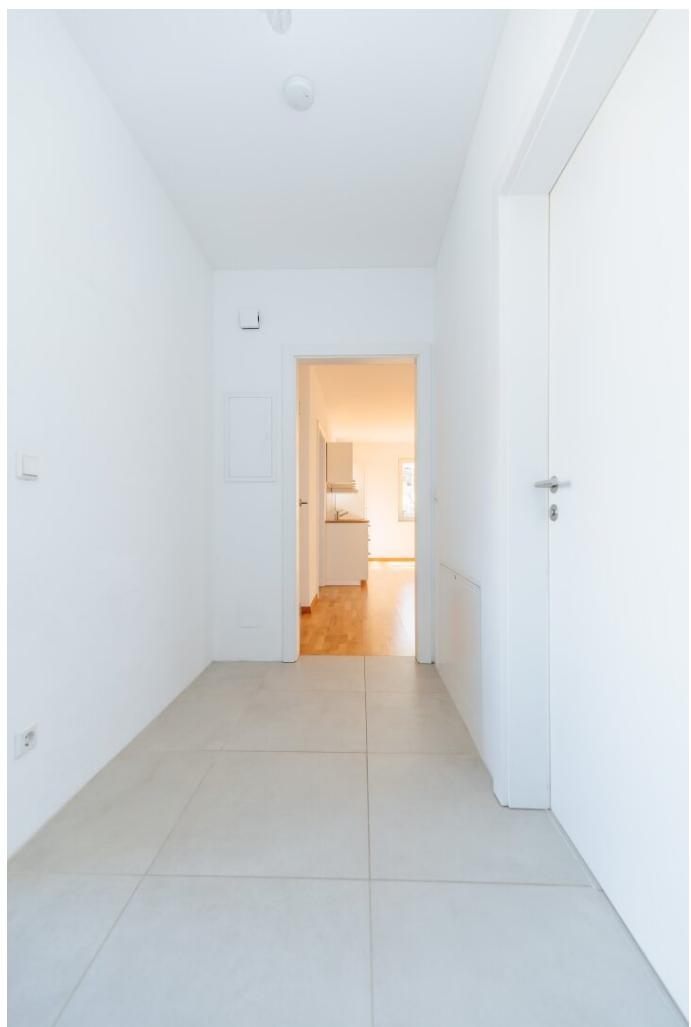
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



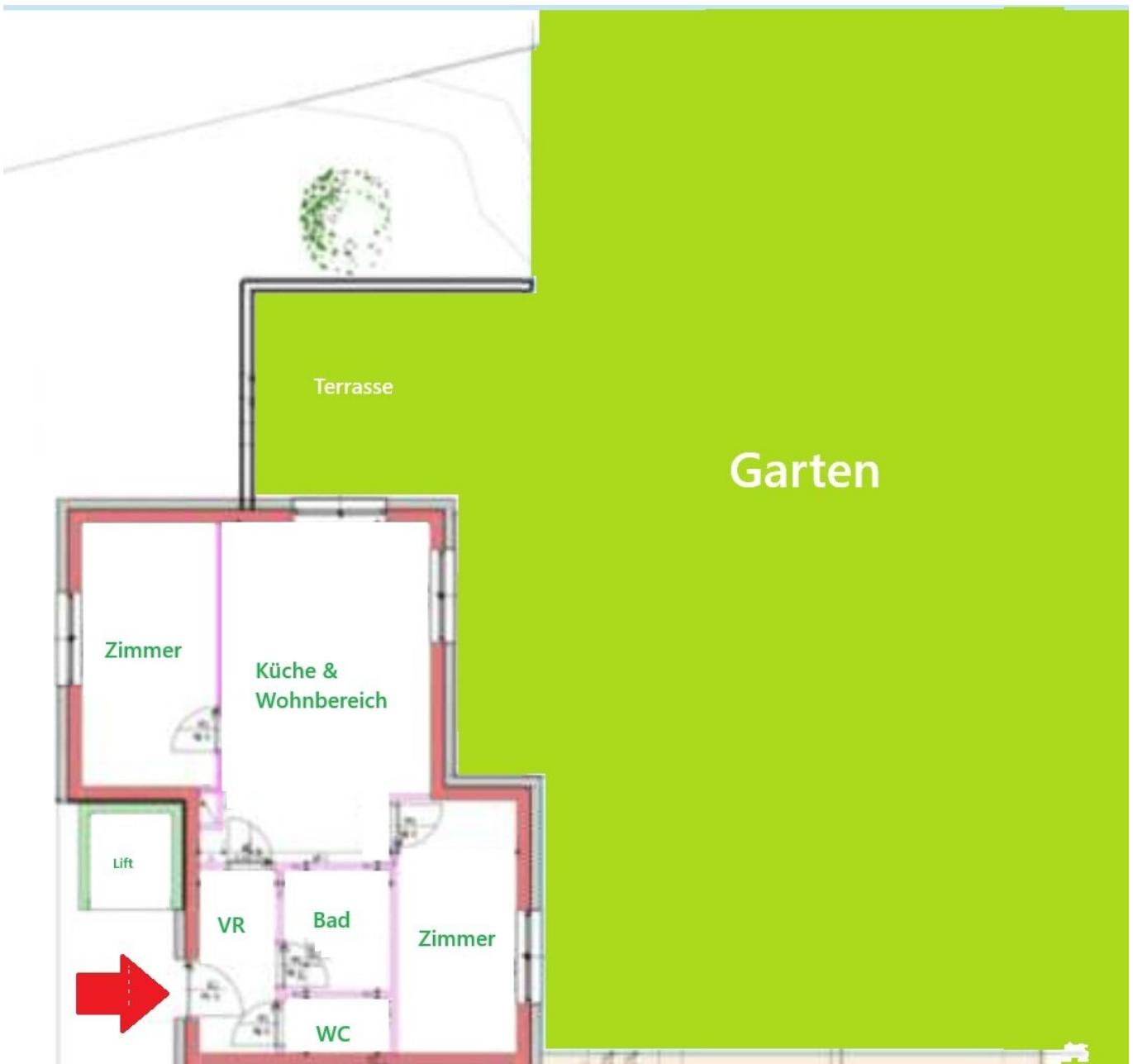












# Objektbeschreibung

**Stilvolles Wohnen am Leonhardbach – Exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 33 m<sup>2</sup> Terrasse und Tiefgarage in Toplage am Ruckerlberg**

- **Erstklassige Lage direkt am Leonhardbach**

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz: Am Fuße des Ruckerbergs, in einer ruhigen Sackgasse mit direkter Anbindung an Hilmteich und Leechwald – perfekt für Spaziergänge, Erholung und Naturgenuss.

- **Exklusiver Neubau mit nur 7 Wohneinheiten (BJ 2017)**

Hochwertige Architektur mit modernem Design, Glas-Absturzsicherungen, offenem Stiegenhaus, Lift und direktem Zugang zur Tiefgarage – für Wohnen mit Stil und Privatsphäre.

- **Großzügige Wohnfläche mit 62,06 m<sup>2</sup>**

Ideal geschnitten mit zwei getrennt begehbaren Zimmern – perfekt für Singles, Paare, kleine Familien oder eine stilvolle WG.

- **Große, südlich ausgerichtete Terrasse mit 33,70 m<sup>2</sup>**

Ein absolutes Highlight: Die über 30 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet viel Platz für Sonnenliegen, Esstisch, Pflanzen oder eine Lounge – ein echtes Outdoor-Wohnzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne.

- **Lichdt durchfluteter Wohn-Essbereich mit Einbauküche**

Großflächige Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente – die integrierte Küche ist hochwertig ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug und Spüle.

- **Modernes Bad & separates WC mit Fenster**

Zeitlos schöne Fliesen, bodenebene Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss – das separate WC mit Fenster sorgt für zusätzlichen

Komfort.

- **Komfortausstattung inklusive Tiefgarage**

Fußbodenheizung, edler Parkettboden, elektrische Jalousien und ein **Tiefgaragenplatz** (Kaufpreis € 25.000) – direkt im Haus gelegen.

### **Ihr neues Zuhause – exklusiv, ruhig, sonnig**

Diese moderne Eigentumswohnung im 6-Parteien-Haus begeistert durch ihre ruhige Lage, hochwertige Ausstattung und durchdachte Planung. Auf rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer beeindruckenden 33,70 m<sup>2</sup> großen Terrasse genießen Sie stilvolles Wohnen inmitten der Natur – und dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Vom einladenden Vorraum erreichen Sie alle Räume zentral: das edel verflieste Badezimmer mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss, das separate WC mit Fenster, einen praktischen Abstellraum sowie die beiden hellen, separat begehbarer Zimmer.

Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur traumhaften Terrasse. Die Süd-Ausrichtung sorgt für Sonne bis in die Abendstunden – perfekt zum Entspannen, Garteln oder Gäste empfangen.

Der Lift bringt Sie bequem direkt zur Wohnung. Ein zugeordnetes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz (optional für € 25.000) komplettieren dieses besondere Angebot.

**Ein exklusives Wohnjuwel – jetzt besichtigen!** Diese besondere Wohnung ist ab sofort verfügbar. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen von Graz. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <375m  
Klinik <375m  
Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <225m  
Universität <550m  
Höhere Schule <2.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <425m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Straßenbahn <325m  
Autobahnanschluss <4.825m  
Bahnhof <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap