

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



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 293507

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.

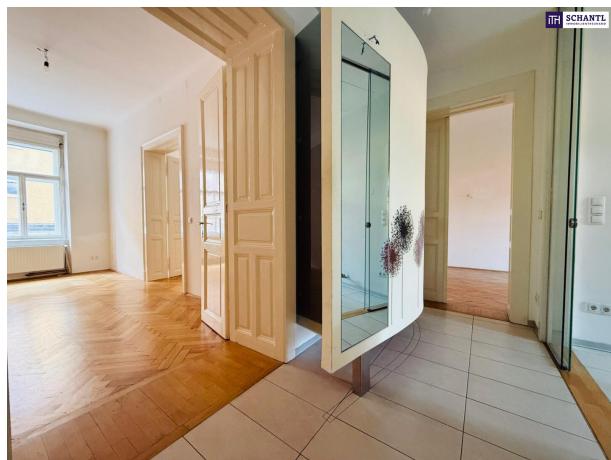


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

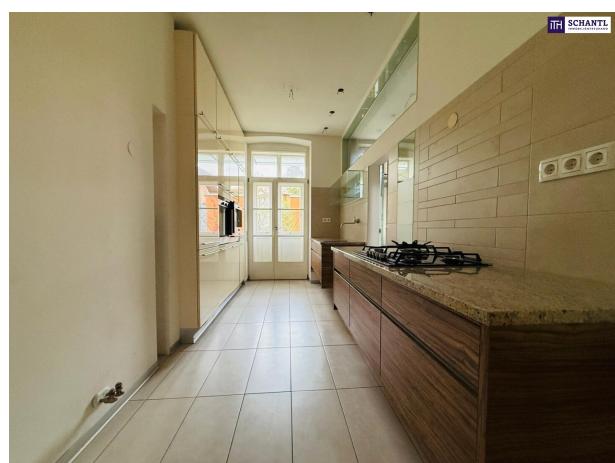
Top Fotos

**Find My Home.at
QUALITÄTSMAKLER**

**iTH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND**

FOLGEN SIE UNS AUF **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 | 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.

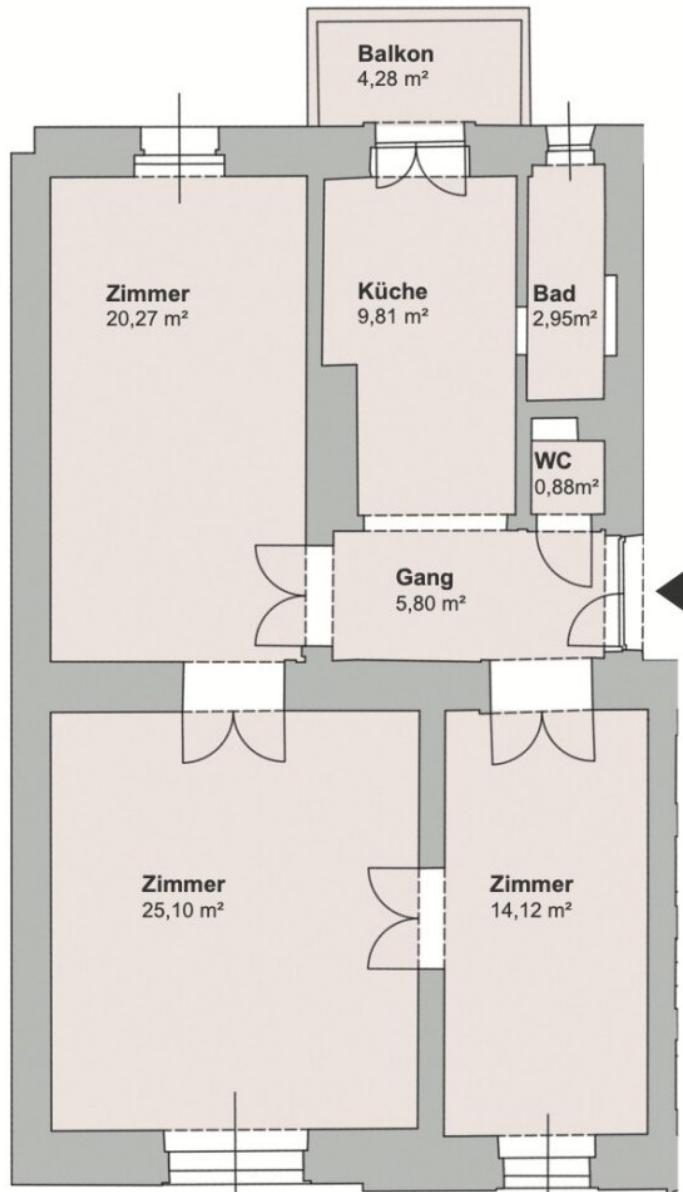
FINANZIERUNG

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

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 m² 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 m²
- **Zimmer:** 3 ideal aufgeteilte Räume
- **Balkon:** Bestand ca. 3,5 m² – Erweiterung auf ca. 8 m² 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 begehbar Schlafzimmer**
- **Balkon** (3,5 m²) – Erweiterung auf ca. 8 m² 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,-/m² zzgl. 10 % USt
- **Reparaturrücklage:** EUR 1,06/m²

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 beigelegte 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

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