

**AKTIONSPREIS! NEUBAU IM HERZ-JESU-VIERTEL:
Wunderschöne 2-Zimmer-Stadtwohnung in Graz-St.
Leonhard - PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 293657

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	215.650,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**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
Wohnungs- und Häuservideos

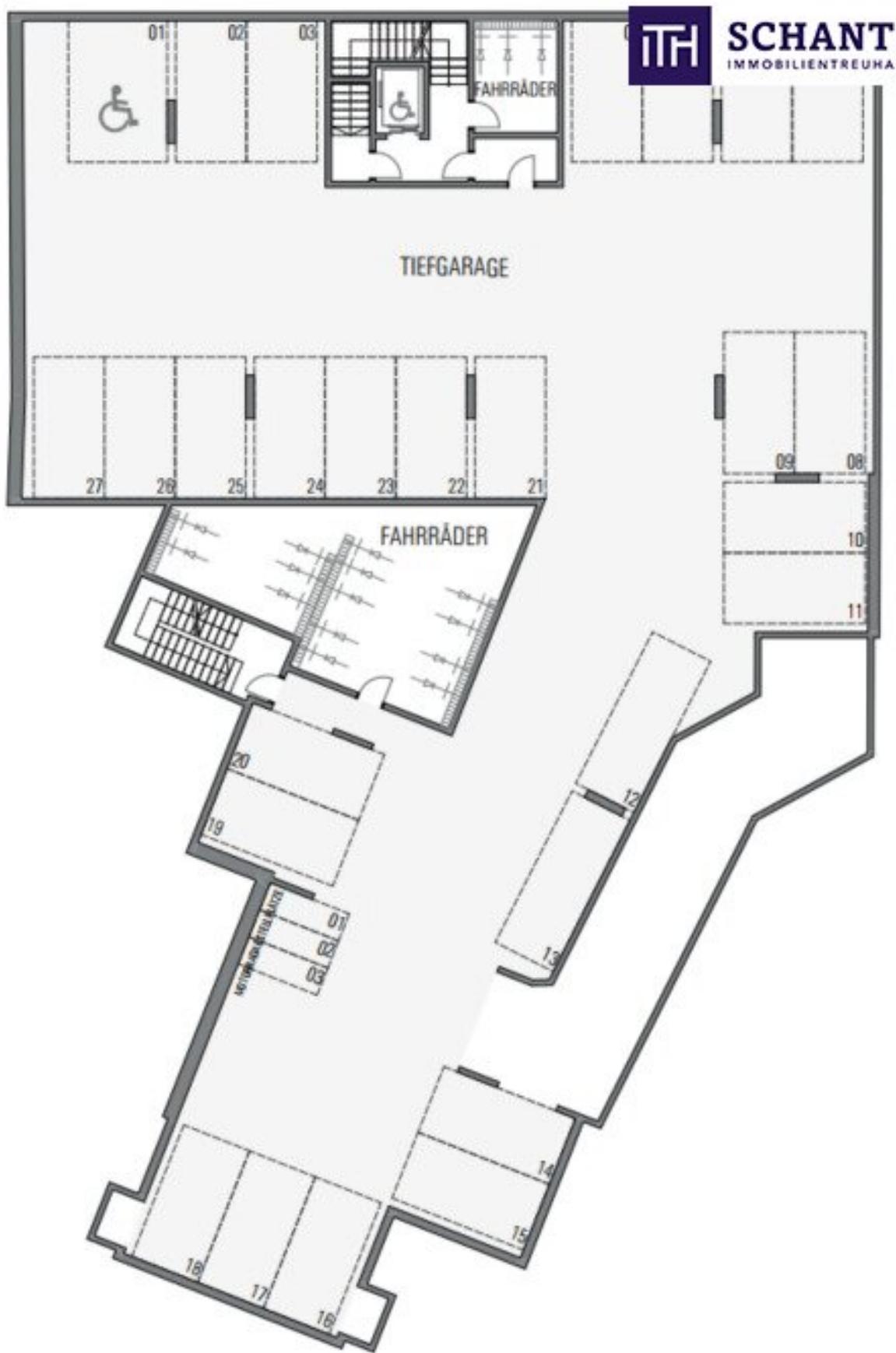
Qualitätsseiegel
Top Fotos
Home Staging
Infrastrukturbereich

FOLGEN SIE UNS AUF [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) [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 | 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

Objektbeschreibung

AKTIONSPREIS! NEUBAU IM HERZ-JESU-VIERTEL: Wunderschöne 2-Zimmer-Stadtwohnung in Graz-St. Leonhard - PROVISIONSFREI!

Im attraktiven Neubauprojekt mit **36 Eigentumswohnungen** und einer **Gewerbefläche** entsteht modernes Wohnen mit urbanem Flair. Die Kombination aus **hochwertiger Bauweise**, **durchdachten Grundrissen** und einer **begehrten Innenstadtlage** macht dieses Projekt zu einer Top-Adresse für Eigennutzer wie Anleger.

Das Gebäude bietet Ihnen eine **Tiefgarage für bequemes Parken**, **praktische Kellerabteile** sowie einen **begrünten Innenhof** als Rückzugsort mitten in der Stadt.

Fakten im Überblick

- 2-Zimmer-Wohnung mit 32,4 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss mit Lift
- Perfekt geeignet für Singles, Studierende oder Anleger
- Hochwertiger Neubau mit moderner Architektur
- Optimale Nutzung jeder Quadratmeterfläche

Raumaufteilung

- Vorraum: 3,7 m²
- Bad/WC: 5,8 m²

- Wohnen/Essen: 10,1 m²

- Zimmer: 12,8 m²

Highlights dieser Immobilie

- Kompakter Grundriss – ideal für urbanes Wohnen
- Praktische Raumaufteilung ohne Flächenverlust
- Helle Räume mit moderner Ausstattung
- Wohn-/Essbereich mit harmonischem Schnitt
- Separates Schlafzimmer mit 12,8 m²
- Bad/WC großzügig gestaltet mit fast 6 m²
- Öffentliche Verkehrsanbindung nur 70 m entfernt
- Nähe zur TU Graz, Kaiser-Josef-Platz und Oper
- Nahversorger, Cafés und Restaurants in Gehweite
- Perfekt auch als Anlegerwohnung geeignet

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im beliebten Bezirk **Graz-St. Leonhard**, einer Top-Adresse für Stadtliebhaber. In direkter Umgebung befinden sich die **Technische Universität Graz**, der

Kaiser-Josef-Platz mit Bauernmarkt sowie die **Grazer Oper**.

Durch die hervorragende **öffentliche Anbindung** – Bus- und Straßenbahnhaltestelle nur rund 70 Meter entfernt – erreichen Sie die Grazer Innenstadt in wenigen Minuten. **Nahversorger, Gastronomie, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen** befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Hier wohnen Sie kompakt, modern und mitten in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Sämtliche Visualisierungen sind als Symbolbilder zu verstehen und können abweichen.

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 Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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