

## Stadtwohnung oder Atelier – Gestaltungspotenzial in zentraler Lage



Küche

**Objektnummer: 7314/641**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	69,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,62 €
<b>USt.:</b>	17,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.092,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Sgerm

GS Great Sales Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05  
H +43 660 81 90 748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







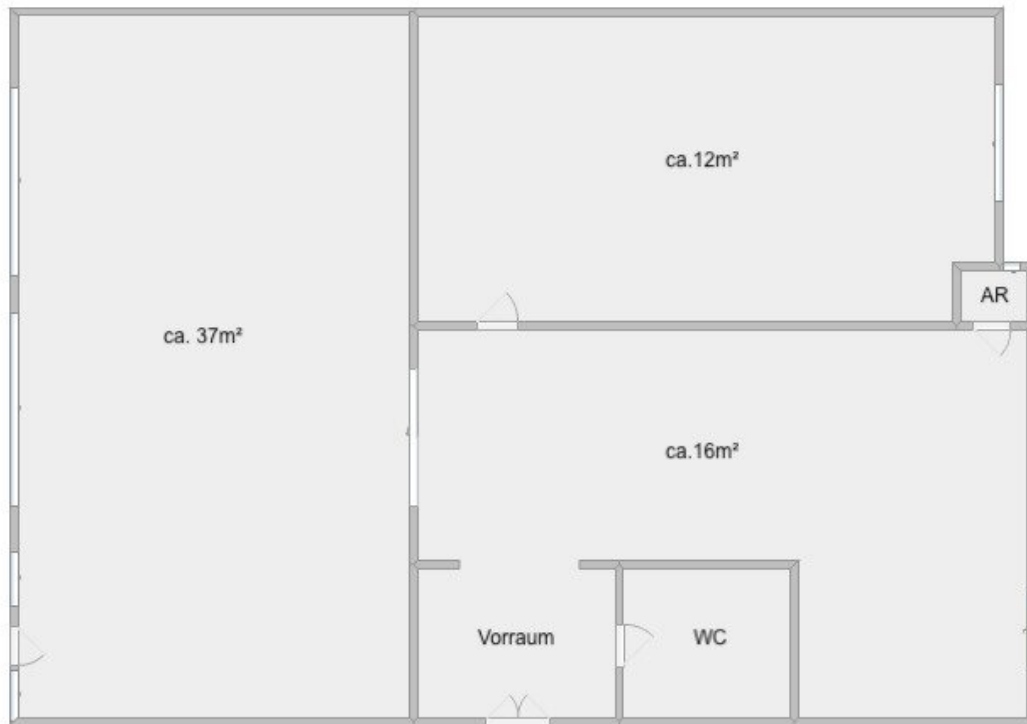












## Objektbeschreibung

### **Vielseitiges Objekt mit Potenzial zur Wohnnutzung – ca. 69,94 m<sup>2</sup> Gesamtfläche in zentraler Lage**

Dieses vielseitige Objekt in der Leonhardstraße mit rund **69,94 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** bietet großes Potenzial für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist die **Option einer möglichen Umwidmung zu Wohnzwecken (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)**, wodurch sich hier eine **außergewöhnliche Stadtwohnung** realisieren lässt.

Der vordere Bereich überzeugt mit einem großzügigen Raum von ca. 37,62 m<sup>2</sup>, der durch zwei große Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Dieser Bereich eignet sich ideal als offener Wohn- und Essbereich mit Loft-Charakter.

Im hinteren Teil der Einheit befindet sich ein **separates Zimmer mit ca. 12,13 m<sup>2</sup>**, das sich hervorragend als **Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsraum** nutzen lässt.

Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Küche mit Aufenthaltsbereich und Speis, ein WC, einen Vorraum mit **zweiten Zugang** sowie einen praktischen Abstellraum im Stiegenhaus. Die flexible Raumstruktur eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Käufer mit Vision, die das Objekt nach ihren eigenen Wohnvorstellungen gestalten möchten.

Die Einheit eignet sich sowohl weiterhin für **gewerbliche Nutzung** als auch für Käufer, die das **Potenzial einer zukünftigen Wohnnutzung** in attraktiver Lage erkennen.

#### **Raumaufteilung:**

- Großzügiger Hauptraum mit ca. **37,62 m<sup>2</sup>** (ideal als Wohnbereich)
- Separates Zimmer mit ca. **12,13 m<sup>2</sup>** (z. B. Schlafzimmer oder Büro)
- Küche mit Aufenthaltsbereich und Speis
- WC
- Vorraum mit zweitem Eingang
- Abstellraum
- zusätzlicher Abstellraum im Stiegenhaus

Ein spannendes Objekt mit viel Gestaltungspotenzial in zentraler Lage – ideal für kreative Wohnideen oder als kombinierte Wohn- und Arbeitslösung.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**???????Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!**

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

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m

#### **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 <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap