

**Bauen Sie sich Ihre Maisonette-Wohnung - 49m<sup>2</sup>  
Bestandswohnungen + ca. 53m<sup>2</sup> baugenehmigter  
Rohdachboden**



**Objektnummer: 299257**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.446,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



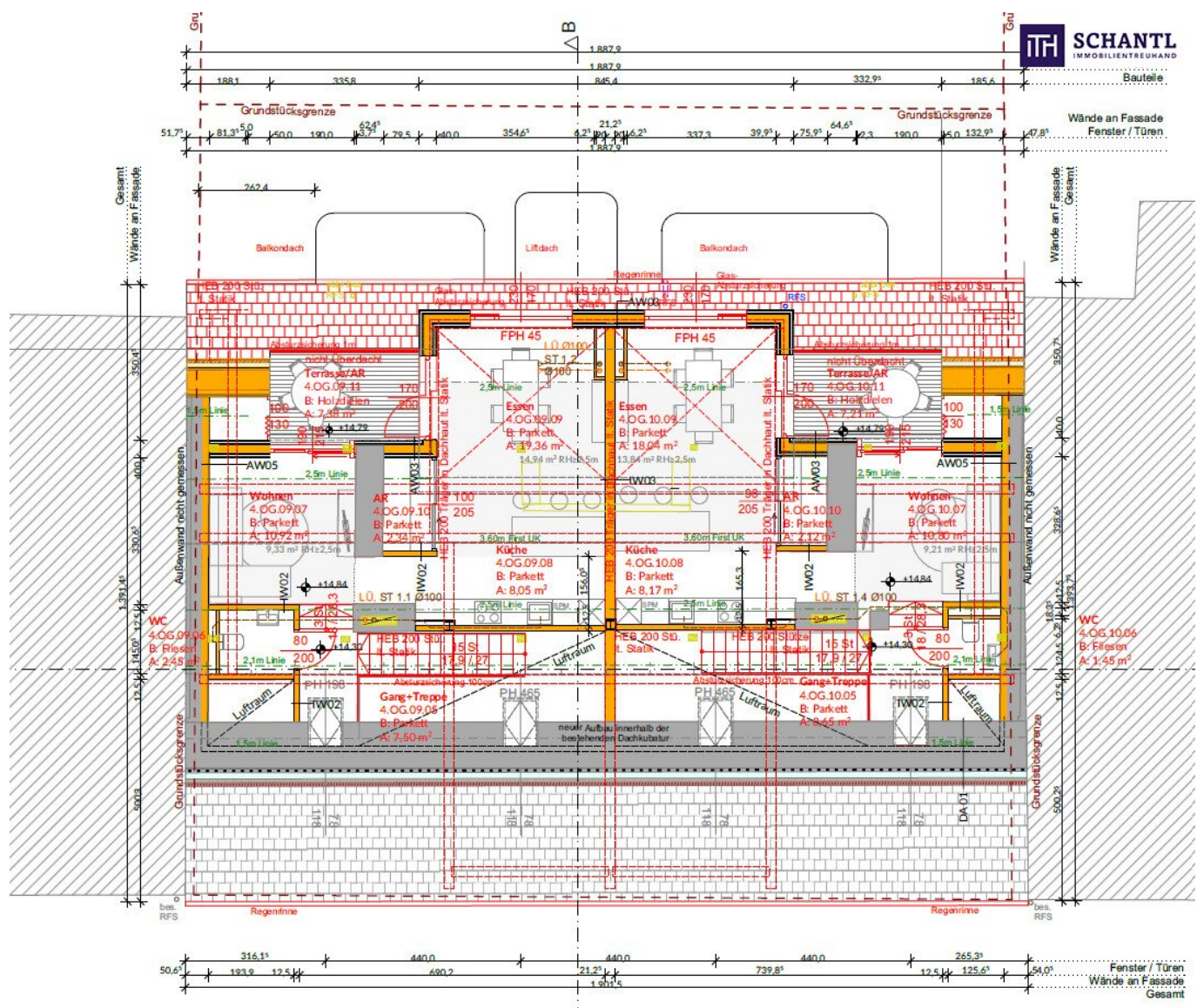












4. Geschoss / DG

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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

### Altbau trifft Entwicklungspotenzial in BESTLAGE Graz – St. Leonhard

1 Einheiten möglich | Dachausbau genehmigt | Garten optional

Dieses außergewöhnliche Objekt im Herzen von **St. Leonhard** bietet eine seltene Kombination aus **werthaltigem Altbaubestand** und **bereits baugenehmigtem Dachausbau**.

Nur rund **400 Meter von der TU Graz** entfernt und ruhig im begrünten Innenhof gelegen, eröffnet diese Immobilie vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer und Anleger.

Der Fokus liegt klar auf dem vorhandenen Bestand – kombiniert mit zusätzlichem Ausbaupotenzial und optional erwerbbaaren Gartenflächen.

### ZWEI ATTRAKTIVE KAUFPTIONEN:

#### Variante 1 – Große Einheit

**96 m<sup>2</sup> Bestandswohnung + baugenehmigter Dachboden**

**Kaufpreis: € 398.000,-**

Optional:

Gartenanteil ca. 83 m<sup>2</sup> ? **€ 49.800,-**

#### Variante 2 – Kompakte Einheit

## 48 m<sup>2</sup> Bestandswohnung + baugenehmigter Dachboden

Kaufpreis: € 298.000,-

Optional:

Gartenanteil ca. 36 m<sup>2</sup> ? € 21.600,-

## Ausbaupotenzial

Der bereits **baugenehmigte Rohdachboden** bietet erhebliches Entwicklungspotenzial.

Hinweis: Die tatsächlich nutzbare Fläche ist voraussichtlich **größer als die aktuell angesetzten ca. 106 m<sup>2</sup>** (Berechnung ab 1,5 m Raumhöhe) und bietet somit zusätzlichen Spielraum für individuelle Wohnkonzepte.

## Wohnen mit Ruhefaktor

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **ruhige Innenhoflage** mit begrüntem Gartenbereich und angenehmer Privatsphäre – eine echte Seltenheit in urbaner Lage.

## HIGHLIGHTS

- **Attraktiver Einstiegspreis** durch klare Trennung von Bestand & Zusatzflächen
- **Werthaltiger Altbau-Bestand** als solide Basis
- **Baugenehmigter Dachausbau** – sofort umsetzbares Potenzial
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** (Eigennutzer, WG, Anleger)

- **Optionale Gartenflächen** – selten in dieser Lage
- **Top-Infrastruktur & TU-Nähe**
- **Ruhige Innenhoflage** trotz zentraler Position
- **Sehr gute Vermietbarkeit** durch Lage & Aufteilung
- **Wertsteigerungspotenzial** durch Ausbau
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**

### **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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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