Stadtleben mit Aussicht: 8. OG mit Balkon, Lift, Keller und Garagenmöglichkeit in Sankt Leonhard.



Objektnummer: 1344

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	43,00 m²
Nutzfläche:	43,00 m²
Gesamtfläche:	43,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Kaufpreis:	198.000,00 €

Infos zu Preis:

Garage zzgl. € 35.000

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

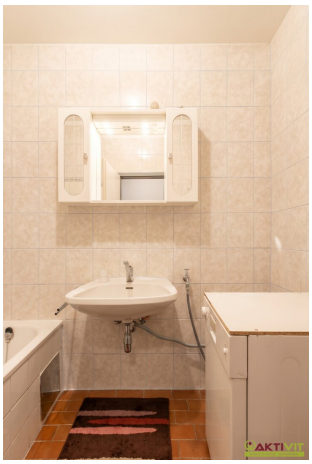


Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2








RACING WITH FERRARI
AKTIVIT


AKTIVIT

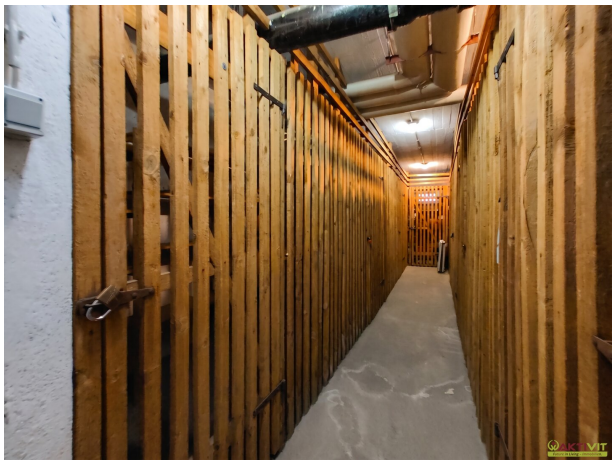

AKTIVIT









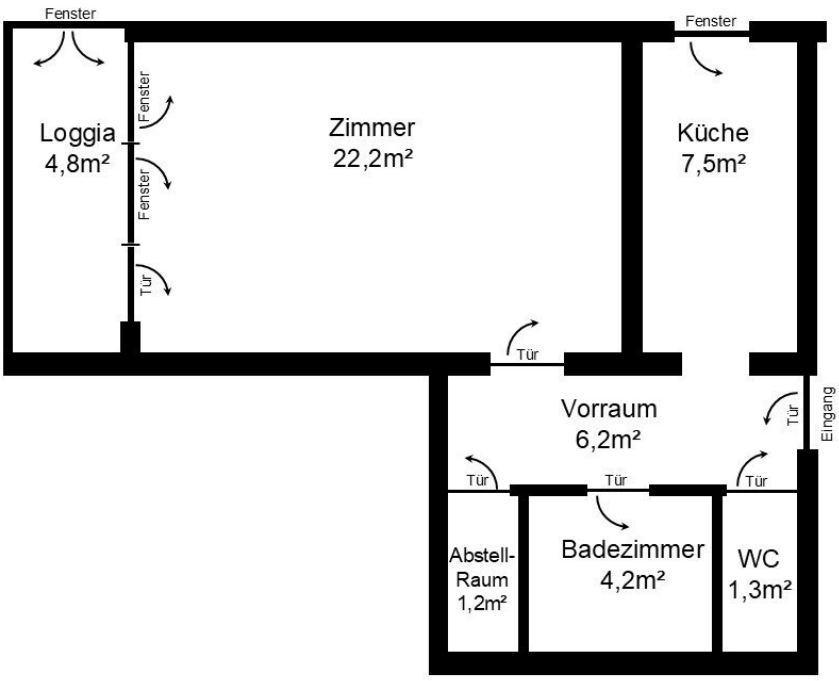








Skizze Grundriss ca.42,6m²+4,8m²



Objektbeschreibung

Im beliebten Grazer Stadtteil Sankt Leonhard gelangt eine gepflegte Eigentumswohnung im 8. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses mit Aufzug zum Verkauf. Die rund 43 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Zimmer, eine separate Küche und einen funktionalen Grundriss mit eigenem Abstellraum. Besonderes Highlight ist die Loggia mit weitreichendem Panoramablick über die Grazer Stadtsilhouette bis hin zur umliegenden Hügellandschaft.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Begehrte Lage in Graz-Sankt Leonhard, alle Nahversorger fußläufig erreichbar
- Panoramablick von der Loggia über die Stadt und die steirische Hügellandschaft
- Rund 43 m² Wohnfläche plus 4,8 m² Loggia
- Separate Küche mit Einbauküche
- Separates WC und Abstellraum
- Kellerabteil ca. 4 m²
- Einzelgarage optional zukaufbar
- Umfassende Gebäudesanierung 2011/12 (Fassade, Dach, Fenster)
- Glasfaser-Internetanschluss seit Anfang 2026

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoß und ist bequem über den Personenaufzug

erreichbar. Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral erschlossen, es gibt keine Durchgangszimmer. Das Hauptzimmer mit rund 22 m² bietet ausreichend Platz für Wohn- und Schlafbereich und gewährt durch die großzügigen Fenster viel Tageslicht sowie den beeindruckenden Weitblick über die Stadt. Die separate Küche mit rund 7,5 m² verfügt über eine vollwertige Einbauküche und bietet am Fenster Platz für einen Essbereich.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat begehbar, was im Alltag ein praktischer Vorteil ist. Zusätzlich steht ein Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung.

Von der rund 4,8 m² großen Loggia genießt man einen weitreichenden Blick über die Dächer von Graz, die markante Herz-Jesu-Kirche und die bewaldete Hügellandschaft im Hintergrund. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit rund 4 m² im Untergeschoß. Eine Einzelgarage kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet damit sowohl die Möglichkeit zum sofortigen Einzug als auch Potenzial für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Wünschen. Die Böden sind mit PVC, Teppichboden und Fliesen belegt. Die Fenster wurden im Zuge der umfassenden Gebäudesanierung 2011/12 durch hochwertige Internorm-Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Im selben Zug erhielt das Gebäude einen Vollwärmeschutz an der Fassade, eine Dachdämmung und neue Balkonbrüstungen in einer modernen Edelstahl-Glas-Ausführung.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Im Wohnzimmer sorgt ein Deckenventilator für zusätzlichen Komfort in den Sommermonaten. Seit Anfang 2026 verfügt das Gebäude über einen Glasfaser-Internetanschluss. Das Haus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet und verfügt über einen organisierten Müllraum sowie Fahrradstellplätze im Außenbereich.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die monatlichen Betriebskosten (inkl. Verwaltung, Betriebskosten, gemeinschaftliche Anlagen und Liftkosten) betragen derzeit rund 114 EUR brutto. Die Heizkosten inklusive Warmwasser belaufen sich auf rund 27 EUR brutto monatlich. Insgesamt liegen die laufenden monatlichen Kosten somit bei etwa 141 EUR brutto. Die Instandhaltungsrücklage des Gesamtobjekts wies per Ende 2024 einen soliden Bestand auf.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap