Bauen Sie sich Ihre Maisonette-Wohnung - 49m² Bestandswohnungen + ca. 53m2 baugenehmigter Rohdachboden



Objektnummer: 296357

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Wohnfläche:	50,00 m²
Nutzfläche:	206,00 m²
Balkone:	1
Garten:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 102,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	298.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.446,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand 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



















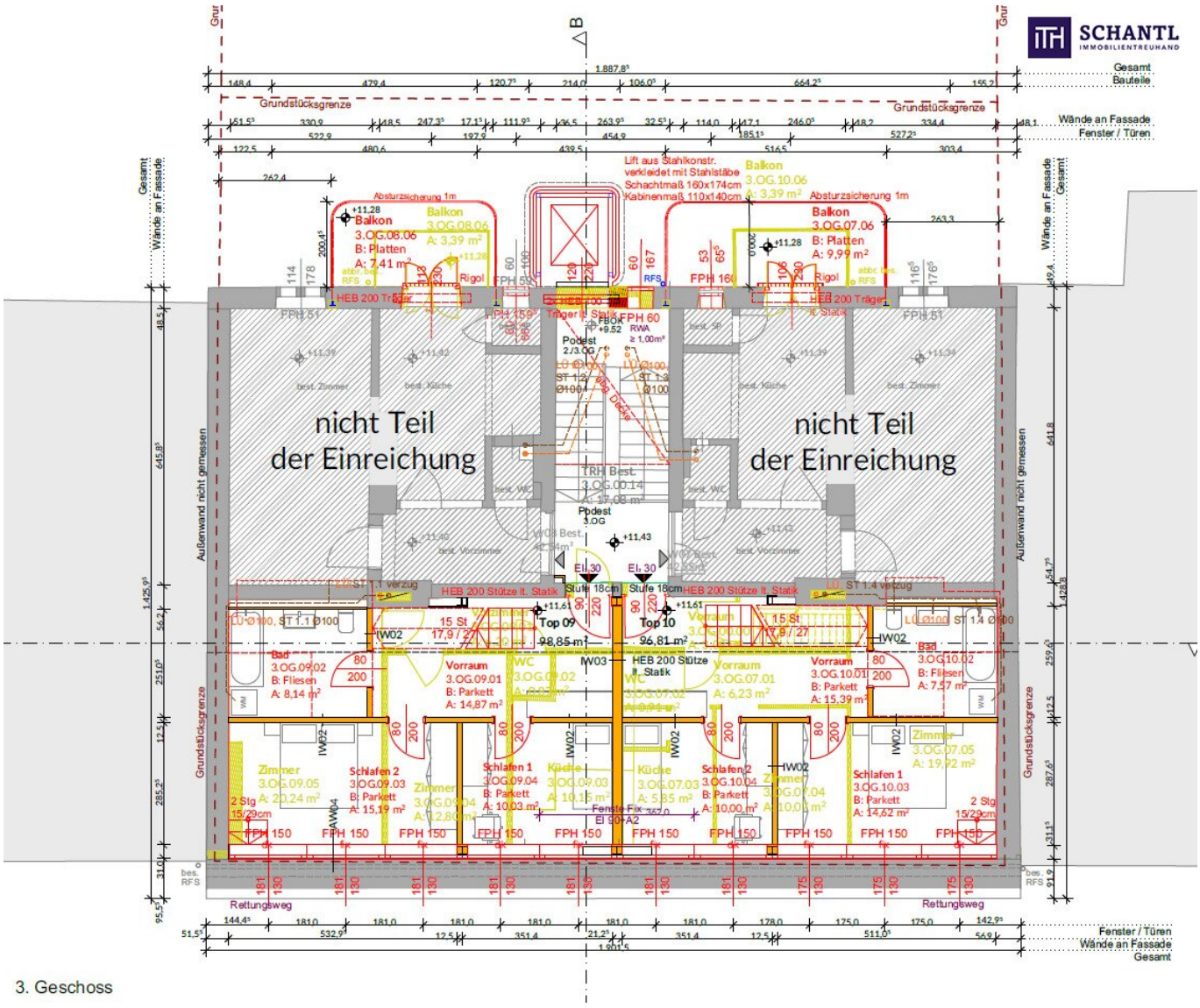




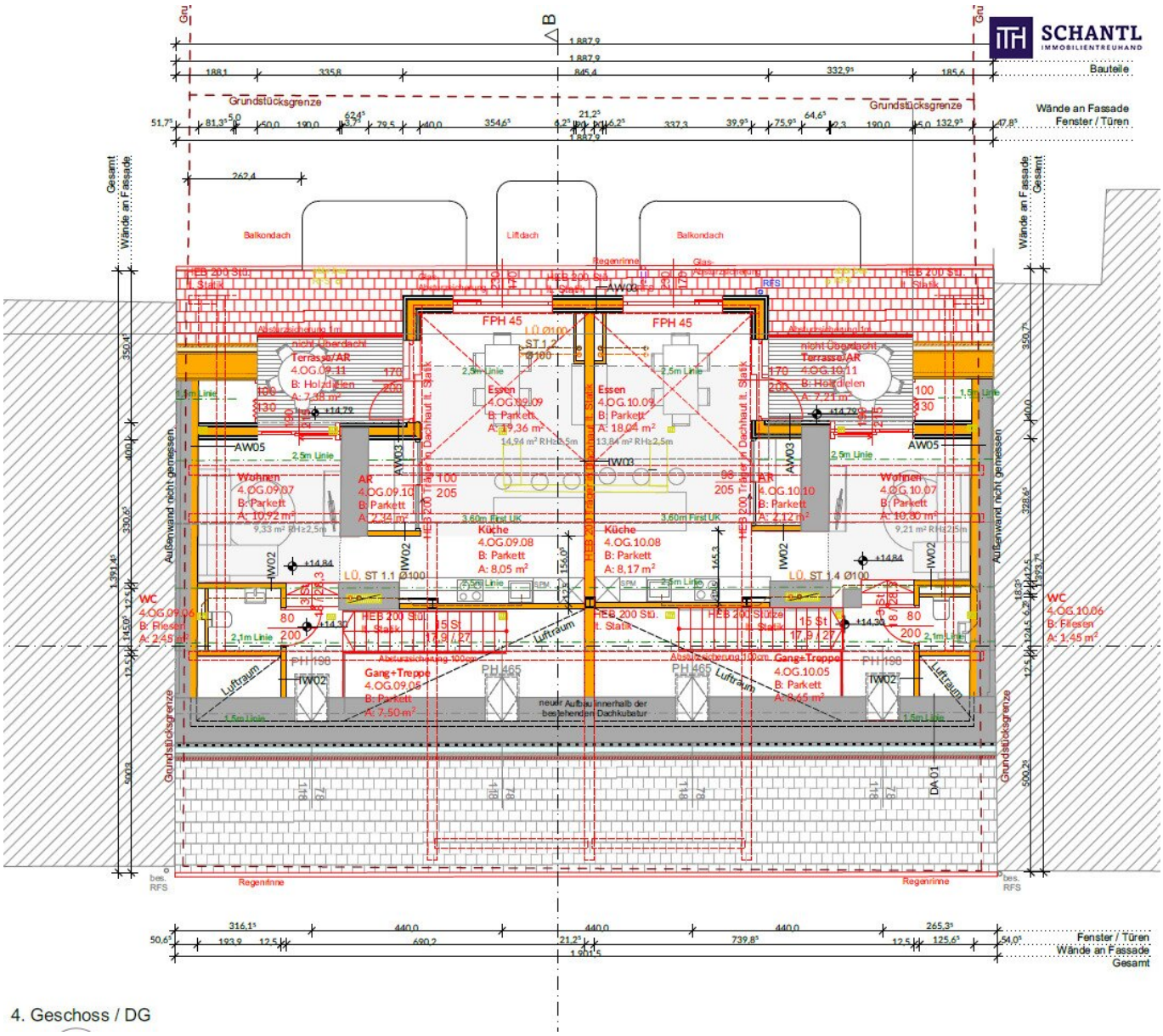







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Gesamt Bauteile
Wände an Fassade Fenster / Türen
Grundstücksgrenze
Lift aus Stahlkonstr. verkleidet mit Stahlstäbe Schachtmaß 160x174cm Kabinenmaß 110x140cm
Balkon 3.OG.08.06 B: Platten A: 7,41 m²
Balkon 3.OG.10.06 A: 3,39 m²
Balkon 3.OG.07.06 B: Platten A: 9,99 m²
Absturzsicherung 1m
HEB 200 Träger
nicht Teil der Einreichung
nicht Teil der Einreichung
TRH Best. 3.OG.00.14 A: 17,08 m²
Podest 3.OG
Top 09 98,85 m²
Top 10 96,81 m²
Bad 3.OG.09.02 B: Fliesen A: 8,14 m²
Vorraum 3.OG.09.01 B: Parkett A: 14,87 m²
WC 3.OG.09.02
HEB 200 Stütze lt. Statik
Vorraum 3.OG.07.01 A: 6,23 m²
Vorraum 3.OG.10.01 B: Parkett A: 15,39 m²
Bad 3.OG.10.02 B: Fliesen A: 7,57 m²
Zimmer 3.OG.09.05 A: 20,24 m²
Schlafen 2 3.OG.09.03 B: Parkett A: 15,19 m²
Zimmer 3.OG.09.04 A: 12,80 m²
Schlafen 1 3.OG.09.04 B: Parkett A: 10,03 m²
Küche 3.OG.09.03 A: 10,15 m²
Küche 3.OG.07.03 A: 5,85 m²
Schlafen 2 3.OG.10.04 B: Parkett A: 10,00 m²
Zimmer 3.OG.07.04 A: 10,03 m²
Schlafen 1 3.OG.10.03 B: Parkett A: 14,62 m²
Zimmer 3.OG.07.05 A: 19,92 m²
Rettungsweg
Rettungsweg
Außenwand nicht gemessen
Fenster / Türen Wände an Fassade Gesamt

3. Geschoss



4. Geschoss / DG

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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 erwerbbaren Gartenflächen.

ZWEI ATTRAKTIVE KAUFOPTIONEN:

Variante 1 – Große Einheit

96 m² Bestandswohnung + baugenehmigter Dachboden

Kaufpreis: € 398.000,-

Optional:

Gartenanteil ca. 83 m² ? **€ 49.800,-**

Variante 2 – Kompakte Einheit

48 m² Bestandswohnung + baugenehmigter Dachboden

Kaufpreis: € 298.000,-

Optional:

Gartenanteil ca. 36 m² ? **€ 21.600,-**

Ausbaupotenzial

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

Hinweis: Die tatsächlich nutzbare Fläche ist voraussichtlich **größer als die aktuell angesetzten ca. 106 m²** (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 **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