

**Ihr neues Kapitel beginnt hier – stilvolles Wohnen in
Top-Lage – attraktive 49 m² Wohnung mit Balkon in der
Uhlandgasse**



Objektnummer: 299505

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Uhlandgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.142,86 €

Ihr Ansprechpartner

Thomas Rainer

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

H +43 699 15550880

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



TOP 33

5.0G

Zimmer	2
Wohnfläche	48,7 m ²
Balkon	16,1 m ²
Keller	1,9 m ²



Objektbeschreibung

Ihr neues Kapitel beginnt hier – stilvolles Wohnen in Top-Lage –

attraktive 49 m² Wohnung mit Balkon in der Uhlandgasse

Wohnen im Herzen von Graz-St. Leonhard

Mitten im begehrten Herz-Jesu-Viertel in Graz-St. Leonhard entsteht ein Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe verbindet. Hier trifft moderne Architektur auf höchste Wohnqualität – und das in einer der beliebtesten Innenstadtlagen von Graz.

Diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 49 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und einen privaten Balkon mit ca. 7 m², der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Ob der erste Kaffee am Morgen, entspannte Stunden an der frischen Luft oder ein gemütlicher Abend nach einem langen Arbeitstag – hier genießen Sie modernes Wohnen in bester Lage.

Das moderne Neubauprojekt umfasst insgesamt 36 Eigentumswohnungen sowie eine attraktive Gewerbefläche und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und privater Rückzugsmöglichkeit. Eine Tiefgarage, praktische Kellerabteile und ein begrünter Innenhof sorgen für zusätzlichen Komfort und hohe Lebensqualität mitten in der Stadt. Weiters stehen 27 Tiefgaragenplätze zur Verfügung die auch käuflich erworben werden können.

Fakten im Überblick

- 2-Zimmer-Neubauwohnung
- Ca. 49 m² Wohnfläche
- Ca. 7 m² Balkon

- Ca. 2 m² Kellerabteil
- 5. Obergeschoss
- Lift vorhanden
- Hochwertige Neubausausführung
- Tiefgarage im Haus
- Begrünter Innenhof
- Provisionsfrei für Käufer

Highlights dieser Immobilie

- Optimal geschnittener Grundriss mit effizienter Raumnutzung
- Heller Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer für angenehmen Wohnkomfort
- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Stilvolles Badezimmer mit zeitgemäßer Ausführung
- Praktischer Abstellbereich für zusätzlichen Stauraum

- Lift für komfortablen Zugang
- Tiefgarage für bequemes Parken
- Begrünter Innenhof als ruhige Erholungsoase
- Nur ca. 70 Meter zur Bus- und Straßenbahnhaltestelle
- Fußläufig zur Technischen Universität Graz, zum Kaiser-Josef-Platz und zur Oper Graz
- Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung
- Eine der begehrtesten Wohnlagen von Graz

Lage & Infrastruktur

Das Herz-Jesu-Viertel zählt zu den beliebtesten Wohngegenden von Graz. Die perfekte Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Die Technische Universität Graz, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie sämtliche Ziele des täglichen Lebens schnell und bequem.

Wohngefühl

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Studierende, Berufstätige oder Anleger, die Wert auf modernes Wohnen in zentraler Lage legen. Die hochwertige Bauweise, der durchdachte Grundriss und die attraktive Freifläche schaffen ein Wohnambiente mit besonderem

Wohlfühlcharakter.

Einziehen, ankommen und genießen – Ihr neues Zuhause im Herzen von Graz-St. Leonhard.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder ein persönliches Beratungsgespräch mit uns.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Wir unterstützen Sie gerne unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie und stellen Ihnen mit größter Sorgfalt sämtliche relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung, damit Sie die bestmöglichen Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Unsere erfahrenen Experten setzen sich dafür ein, für Sie die besten Konditionen zu erzielen – damit Ihre Ziele und Wünsche Wirklichkeit werden.

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Rechtlicher Hinweis

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap