

**DIREKT AM LEONHARDBACH I AM FUß DES
RUCKERLBERGS I SÜD-WEST-ECKBALKON I
EXKLUSIVER NEUBAU I AB SOFORT I ABSOLUTE
RUHELAGE I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38462

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Leonhardbach 12c
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,54 m ²
Nutzfläche:	50,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	314.900,00 €
Betriebskosten:	147,96 €
Heizkosten:	65,20 €
USt.:	26,93 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz: 25.000€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

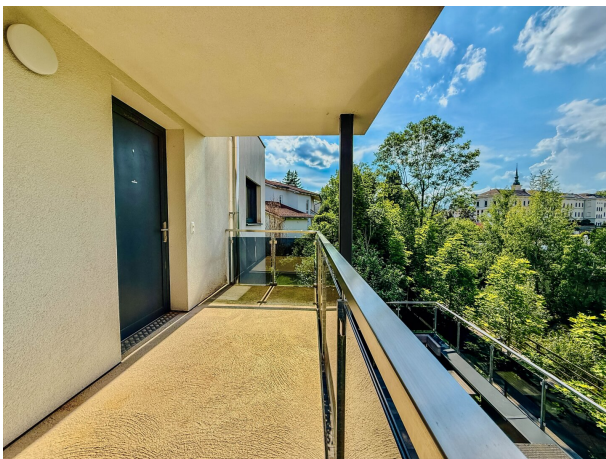


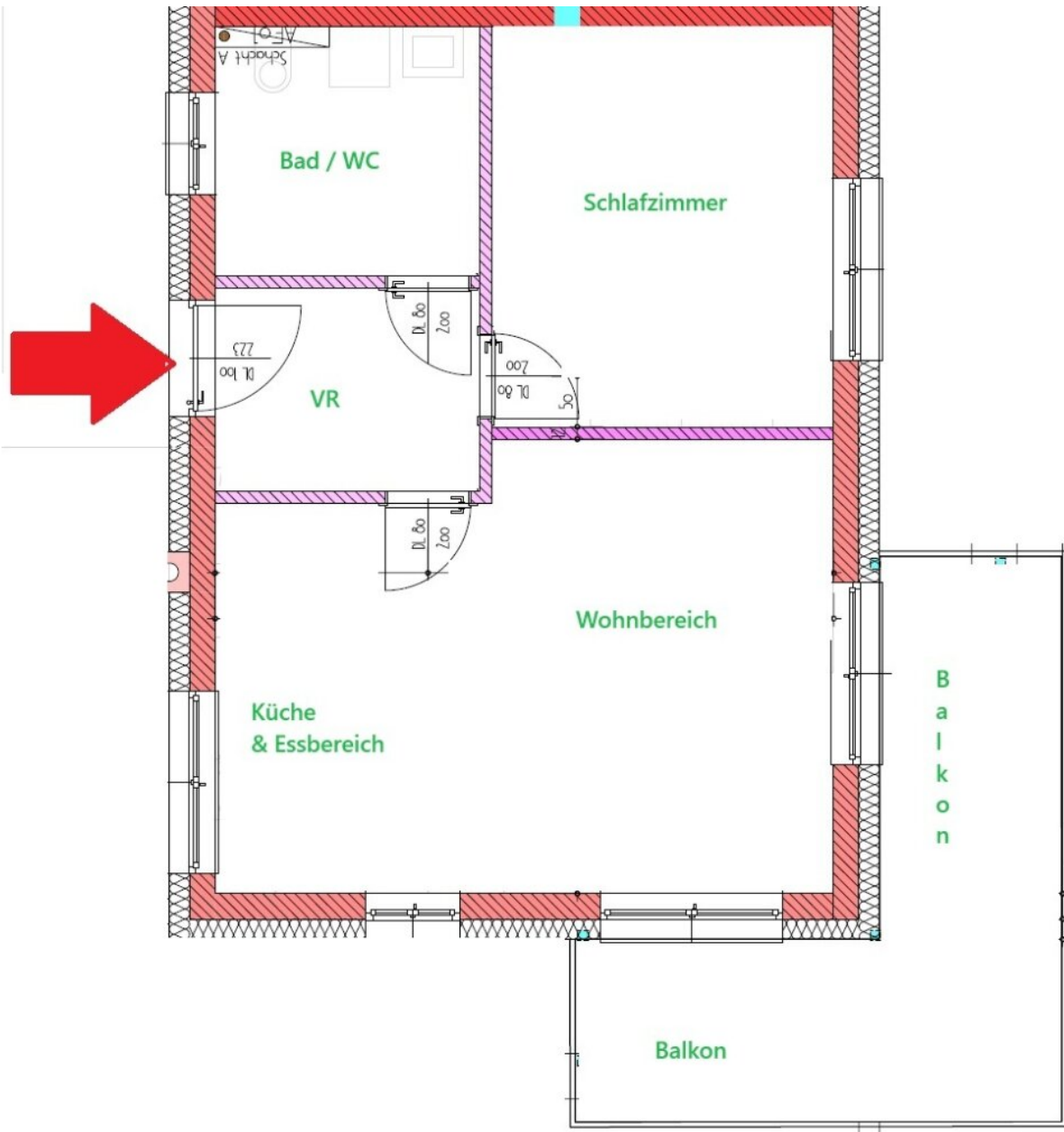












Objektbeschreibung

Exklusives Wohnjuwel am Leonhardbach - 2 Zimmer Eigentumswohnung mit 16 m² Südwestterrasse in absoluter Bestlage am Ruckerlberg

- **Erstklassige Lage direkt am Leonhardbach**

In einer der prestigeträchtigsten Wohnlagen von Graz: Am Fuße des Ruckerlbergs, eingebettet in eine ruhige Sackgasse mit direkter Anbindung an Hilmteich und Leechwald – ein Refugium für anspruchsvolle Spaziergänge, Erholung im Grünen und echte Lebensqualität. Naturidylle trifft urbane Exzellenz – Graz Zentrum, erstklassige Infrastruktur und kulturelle Vielfalt in unmittelbarer Nähe.

- **Exklusiver Neubau mit nur 7 Wohneinheiten (Baujahr 2017)**

Zeitlose Architektur auf höchstem Niveau: Modernes Design mit hochwertigen Glas-Absturzsicherungen, lichtdurchflutetem offenen Stiegenhaus, Personenaufzug und direktem Zugang zur Tiefgarage. Mit nur 7 Einheiten steht dieses Ensemble für Privatsphäre, Exklusivität und Wohnen mit Stil – fernab anonymer Wohnanlagen.

- **Wohnfläche mit 50,54 m²**

Intelligent konzipiert und perfekt geschnitten: Ein separates, begehbare Schlafzimmer sowie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche schaffen ein harmonisches Raumgefühl. Ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder als wertbeständiges Investment mit langfristigem Potenzial.

- **Südlich-westlich ausgerichtete Terrasse mit 16,12 m²**

Das absolute Highlight dieser Immobilie: Eine über 16 m² große Südtterrasse, die weit über das übliche Maß hinausgeht. Hier entsteht Raum für Sonnenliegen, einen stilvollen Essbereich, üppige Bepflanzung oder eine Lounge zum Verweilen – ein echtes Outdoor-Wohnzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne und uneingeschränktem Lichtgenuss.

- **Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche**

Großzügige, bodentiefe Fensterfronten schaffen ein helles, einladendes Ambiente und einen nahtlosen Übergang zur Terrasse. Die integrierte Küche überzeugt mit Premium-Ausstattung: Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug und Spüle – bereit für gehobene Ansprüche und kulinarische Momente.

- **Modernes Bad & WC mit Tageslichtfenster**

Zeitlos elegant gestaltet mit hochwertigen Fliesen, bodenebener Dusche, Waschbecken und WC – durchflutet von natürlichem Licht dank großzügigem Fenster. Der integrierte Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Alltag.

- **Komfortausstattung inklusive Tiefgaragenplatz**

Durchdacht bis ins kleinste Detail: Fußbodenheizung für behagliche Wärme, edler Parkettboden in allen Wohnräumen, elektrische Jalousien für komfortable Licht- und Sichtschutzsteuerung – und ein wettergeschützter Tiefgaragenplatz (Kaufpreis € 25.000), direkt im Haus gelegen. Wohnen ohne Kompromisse.

Wohnen am Leonhardbach: Stilvolle 2 Zimmer Eigentumswohnung mit großem, überdachtem Balkon in Ruhelage

Ihr neues Zuhause in exklusiver Lage: Diese traumhafte 2 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem kleinen, exklusiven Neubau mit nur sieben Wohneinheiten. Die ruhige Sackstraßenlage und die direkte Lage am Leonhardbach bieten eine perfekte Kombination aus Natur und urbanem Komfort.

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Vorraum mit modernen Fliesen und ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das hochwertig ausgestattete Badezimmer, das über ein Fenster verfügt und mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC ausgestattet ist.

Ebenfalls vom Vorraum aus erreichen Sie den offenen Wohn- und Essbereich – das Herzstück dieser Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während die moderne Einbauküche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Spülbecken und Geschirrspüler höchsten Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight ist der 16,12 m² große, überdachte Balkon: Er lädt zum Verweilen ein

und bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Durch das Glasgeländer genießen Sie die Natur in ihrer vollen Pracht und ein angenehm offenes Wohngefühl.

Das separat begehbare Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Hochwertige Parkettböden und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Beheizt wird die Wohnung über eine komfortable Fußbodenheizung (Gas). Elektrische Jalousien an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Der Lift führt direkt bis zur Wohnungstüre – für bequemes, barrierearmes Wohnen auf hohem Niveau.

Ein exklusives Wohnjuwel – jetzt besichtigen! Diese besondere Wohnung ist ab sofort verfügbar. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen von Graz. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <375m

Klinik <375m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <225m

Universität <550m

Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <425m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <325m

Straßenbahn <325m

Autobahnanschluss <4.825m
Bahnhof <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap