Altbaujuwel im Herzen von St. Leonhard - 8010 Graz



Objektnummer: 1058

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m²
Nutzfläche:	149,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Keller:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,47
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	65,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Friedrich Kutschi

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H
Tuchlauben 7A

1010 Wien

T +43 664 192 16 49

Gerne stehe ich Ihner stermin zur Verfügung.













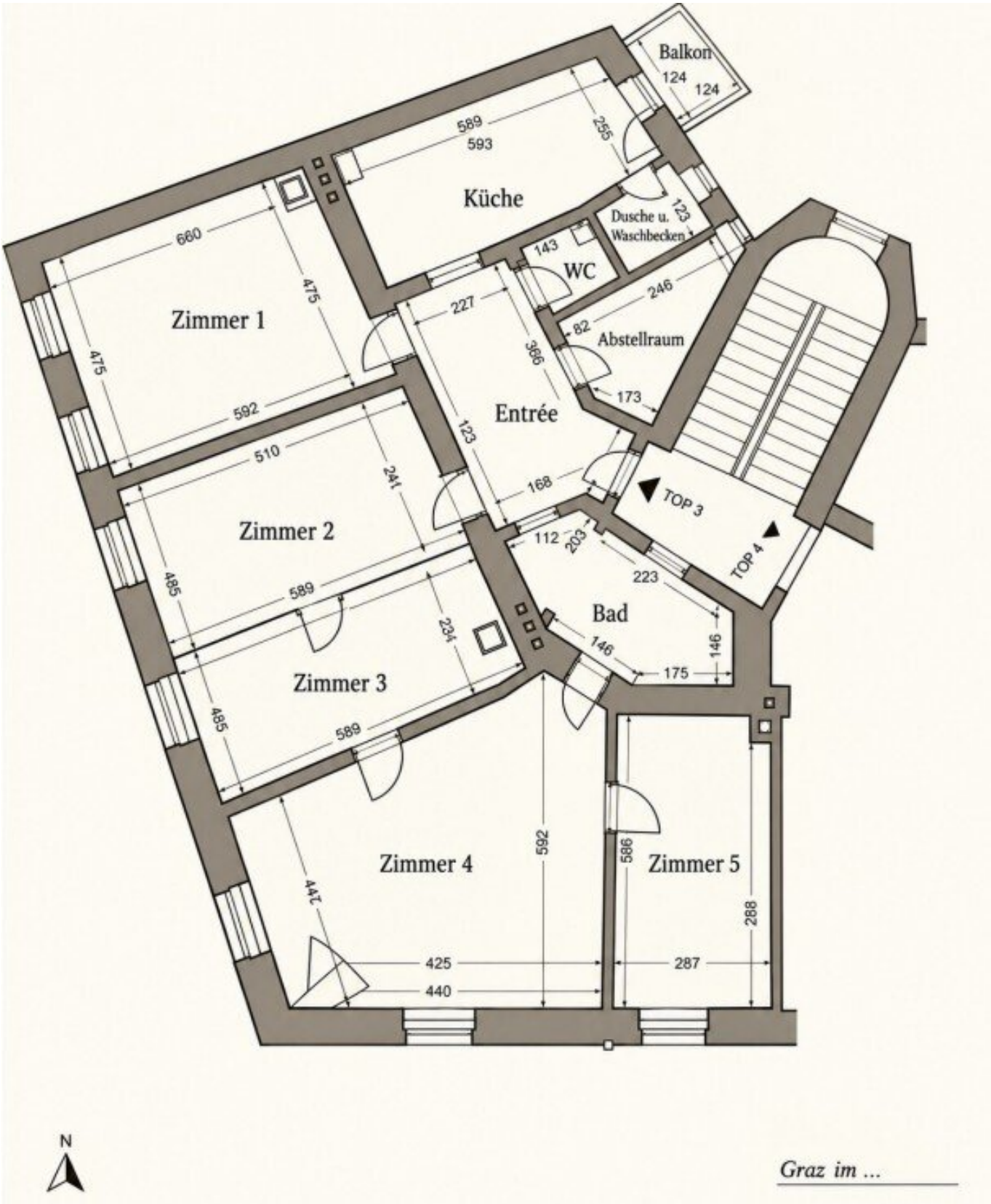


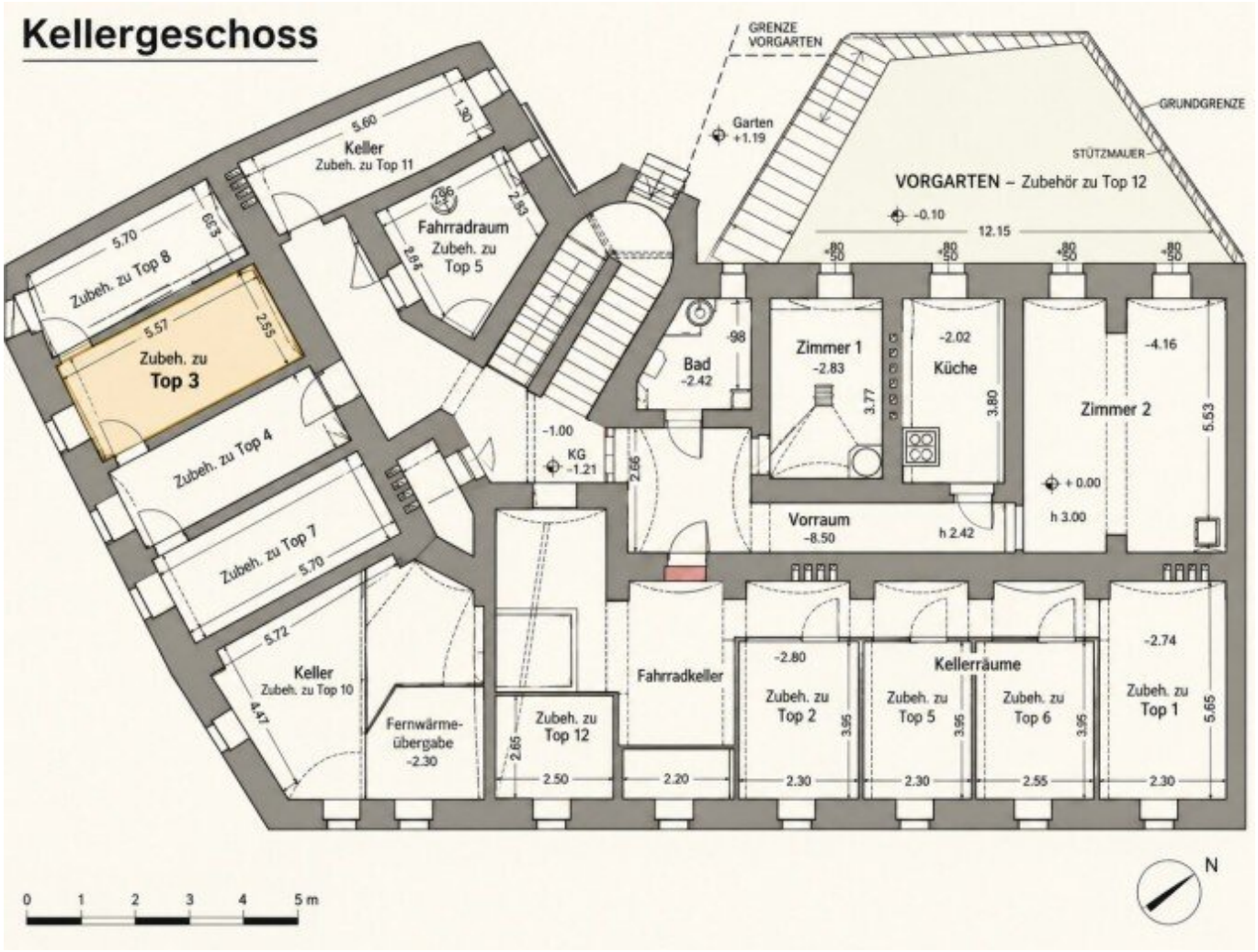









Balkon
124
124
589
593
255
Küche
660
475
475
Zimmer 1
143
WC
123
Dusche u.
Waschbecken
246
227
366
82
Abstellraum
173
592
510
241
Zimmer 2
Entrée
123
168
TOP 3
TOP 4
112
203
223
485
589
234
Bad
146
146
175
Zimmer 3
485
589
592
Zimmer 4
586
Zimmer 5
288
425
440
287
N
Graz im ...


Kellergeschoss
GRENZE VORGARTEN
GRUNDGRENZE
STÜTZMAUER
Garten +1.19
VORGARTEN – Zubehör zu Top 12
-0.10
12.15
Keller
Zubeh. zu Top 11
5.60
1.80
Fahrradraum
Zubeh. zu Top 5
2.84
2.83
Zubeh. zu Top 8
5.70
2.39
Zubeh. zu Top 3
5.57
2.55
Zubeh. zu Top 4
Zubeh. zu Top 7
5.70
Keller
Zubeh. zu Top 10
5.72
4.47
Fernwärme-übergabe
-2.30
Zubeh. zu Top 12
2.65
2.50
Fahrradkeller
2.20
Bad
-2.42
.98
Zimmer 1
-2.83
3.77
Küche
-2.02
3.80
Zimmer 2
-4.16
5.53
-1.00
KG
-1.21
2.86
Vorraum
-8.50
h 2.42
+ 0.00
h 3.00
-2.80
Zubeh. zu Top 2
3.95
2.30
Kellerräume
Zubeh. zu Top 5
Zubeh. zu Top 6
2.55
-2.74
Zubeh. zu Top 1
5.65
0 1 2 3 4 5 m
N

realfinanz
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl
Teamleiter & Wohnwertspezialist
Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz
Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at



Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 09.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag

Zinssatz	Laufzeit 35 Jahre
variabel ab 3,17 % Effektivzinssatz 3,51 %	**EUR 414,– mtl. Rate** Gesamtkreditbelastung EUR 173.927,–
Fixzinssatz 5 Jahre ab 2,85 % Effektivzinssatz 3,19 %	**EUR 396,– mtl. Fixzinsrate** Gesamtkreditbelastung EUR 166.121,–
Fixzinssatz 10 Jahre ab 3,30 % Effektivzinssatz 3,64 %	**EUR 418,– mtl. Rate** Gesamtkreditbelastung EUR 177.153,–
Fixzinssatz 25 Jahre ab 3,875 % Effektivzinssatz 4,23 %	**EUR 453,– mtl. Fixzinsrate** Gesamtkreditbelastung EUR 191.793,–
dynamisches Darlehen	**ab EUR 299,– mtl.**

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,–

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,60 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**

Bedarfsanalyse
Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.

Marktvergleich
Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.

Abwicklung
Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

Objektbeschreibung

Großzügige 146 m² Eigentumswohnung mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: In einem repräsentativen Gründerzeithaus in der **Morellenfeldgasse** erwartet Sie eine großzügige Altbauwohnung, die klassische Eleganz, beeindruckende Raumdimensionen und eine erstklassige Lage im Grazer Universitätsviertel vereint.

Auf rund **146,31 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein großzügiges Raumgefühl, wie es nur der klassische Grazer Altbau bieten kann. **Fünf Zimmer, imposante Raumhöhen von ca. 3,41 Metern, Parkettböden und restaurierte Kastenfenster** verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Ein kleiner Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof ergänzt das historische Ambiente um einen privaten Rückzugsort.

Historische Eleganz trifft auf individuelle Gestaltung

Das Besondere an dieser Immobilie liegt nicht nur in ihrer Größe, sondern vor allem in ihrem **Potenzial**.

Die Wohnung befindet sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die seltene Möglichkeit, einen großzügigen Grazer Altbau vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Klassische Proportionen, hohe Räume und die bestehende Altbausubstanz schaffen dafür eine außergewöhnliche Grundlage.

Das Gebäude selbst präsentiert sich bereits von seiner repräsentativen Seite: **Fassade, Fenster und Balkon wurden saniert bzw. restauriert.** Darüber hinaus wurde 2026 ein **Fernwärmeanschluss** hergestellt.

Ob stilvolle Stadtresidenz, großzügiges Familienrefugium oder hochwertige Anlageimmobilie – hier besteht die Möglichkeit, ein Zuhause mit ganz eigener Handschrift entstehen zu lassen.

Eine Adresse, die für sich spricht

St. Leonhard zählt zu den elegantesten und begehrtesten Wohnvierteln von Graz. Historische Gründerzeithäuser, ruhige Straßenzüge und die unmittelbare Nähe zu den Grazer Universitäten prägen das besondere Flair dieses Stadtteils.

Die Karl-Franzens-Universität befindet sich in Gehweite, auch TU Graz sowie Medizinische Universität und LKH sind rasch erreichbar. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der beliebte Kaiser-Josef-Markt befinden sich ebenso in der Umgebung wie Stadtpark, Grazer

Oper und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Grazer Innenstadt ist in rund zehn Minuten erreichbar.

Auch als Anlage eine interessante Perspektive

Aktuell ist die Wohnung an Studierende vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft bis **30. November 2026** und kann auf Wunsch fortgeführt werden. Damit bietet die Immobilie bereits heute laufende Mieteinnahmen.

Nach entsprechender Renovierung eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – von der exklusiven Eigennutzung bis hin zu einer hochwertigen Neuvermietung.

Ein Altbau für Menschen mit Visionen

Diese Immobilie ist kein gewöhnliches Wohnungsangebot. Sie richtet sich an Menschen, die den Wert historischer Architektur erkennen und das Potenzial großzügiger Räume zu schätzen wissen.

Eine seltene Gelegenheit, in einer der schönsten Grazer Wohnlagen ein Stück Altbaugeschichte neu zu interpretieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap