

2-Zimmer-Altbau, 2026 vollsaniert – mit Boden- & Wandheizung



Objektnummer: 7772/1251

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	140.000,00 €
Betriebskosten:	32,47 €
USt.:	3,25 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

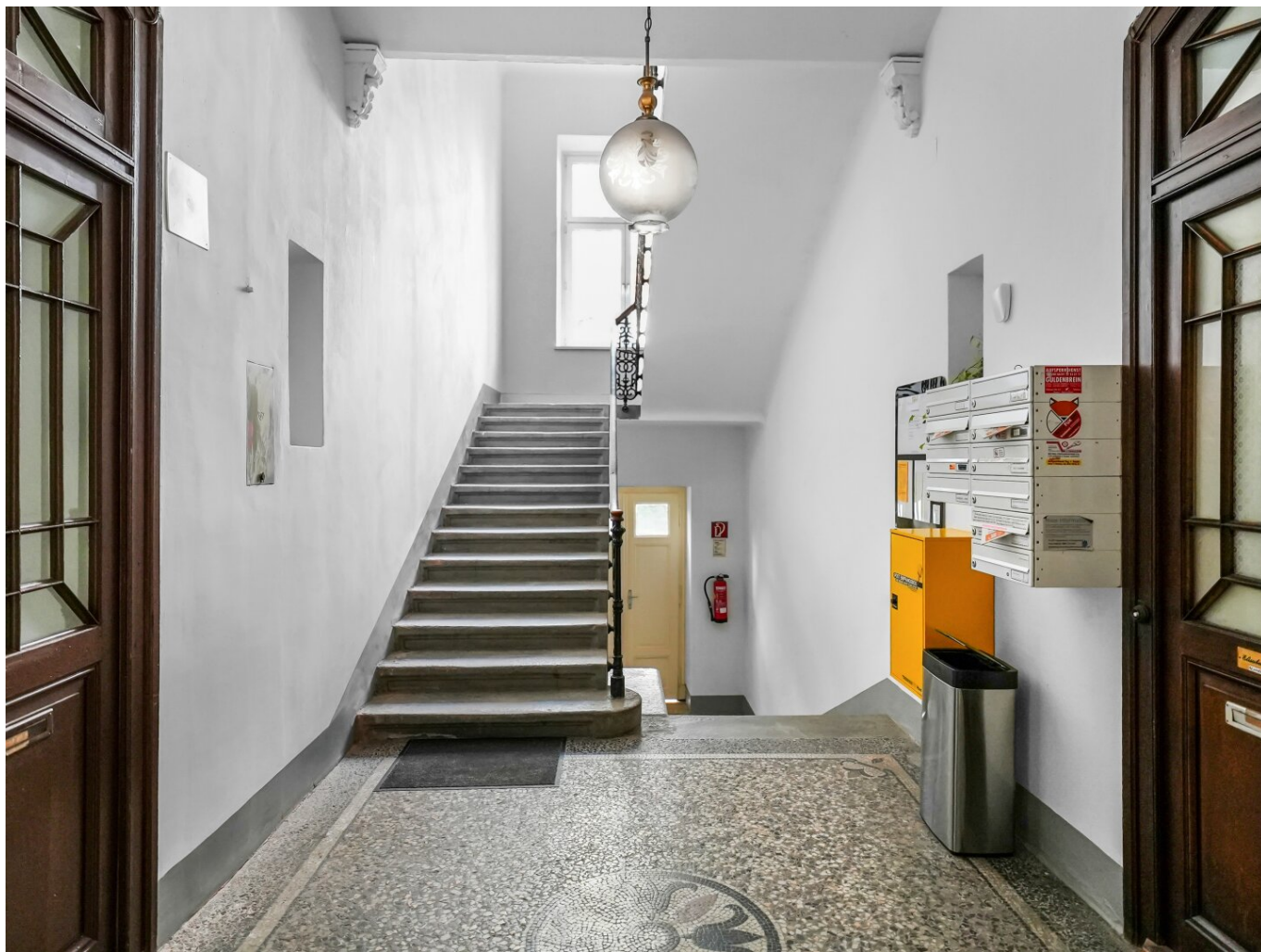
Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

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









Objektbeschreibung

Vollsanierter Altbau auf 28 m² – schlüsselfertig übergeben

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit rund 28 m² befindet sich im Souterrain eines Altbauhauses in Graz St. Leonhard. Sie wurde bis 2026 komplett saniert und wird schlüsselfertig übergeben – es sind keine weiteren Investitionen nötig, weder für die Eigennutzung noch für eine sofortige Vermietung.

Graz ist nach Wien die zweitgrößte Universitätsstadt Österreichs. Uni Graz, TU, Med Uni, Kunstuni und mehrere Fachhochschulen sorgen jedes Semester für konstante Nachfrage nach genau diesem Segment: kleine, fertig sanierte, gut angebundene Wohnungen. Die Uni Graz ist von hier in rund 5 Radminuten erreichbar, die TU Alte Technik in 7 Gehminuten. Kleinwohnungen in Uni-Nähe sind das am schnellsten vermietbare Produkt am Grazer Markt.

Zum Souterrain – und warum das hier kein Nachteil ist

Die Wohnung liegt im Souterrain, das sagen wir gleich vorweg. Genau darauf wurde bei der Sanierung besonders geachtet: Geheizt wird über eine Kombination aus Fußboden- und Wandheizung.

- Gleichmäßige Strahlungswärme im ganzen Raum, kein Luftzug, keine trockene Heizkörperluft
- Die Wandheizung temperiert das Mauerwerk von innen und hält es dauerhaft trocken – Feuchtigkeit und Schimmel, das typische Bedenken bei älteren Souterrainwohnungen, wurden hier bereits konstruktiv gelöst
- Ohne sichtbare Heizkörper bleiben alle Wandflächen frei nutzbar – bei dieser Wohnungsgröße ein echter Gewinn beim Einrichten

Eckdaten

- Ca. 28 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- Altbau, Lage im Souterrain

- Vollsaniert, schlüsselfertig
- Letzte Generalsanierung 2025, letzte Sanierung 2026
- Hauszustand: modernisiert

Kaufpreis

Beim angeführten Kaufpreis von € 140.000,– handelt es sich um einen **Nettopreis**. Zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Vorsteuerabzugsberechtigte Käufer profitieren hier in der Regel – bitte lassen Sie die steuerliche Situation im Einzelfall von Ihrem Steuerberater prüfen. Ein Erwerb ohne Umsatzsteuer ist grundsätzlich darstellbar, die Details dazu klären wir gerne im persönlichen Gespräch.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap