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 m²
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.



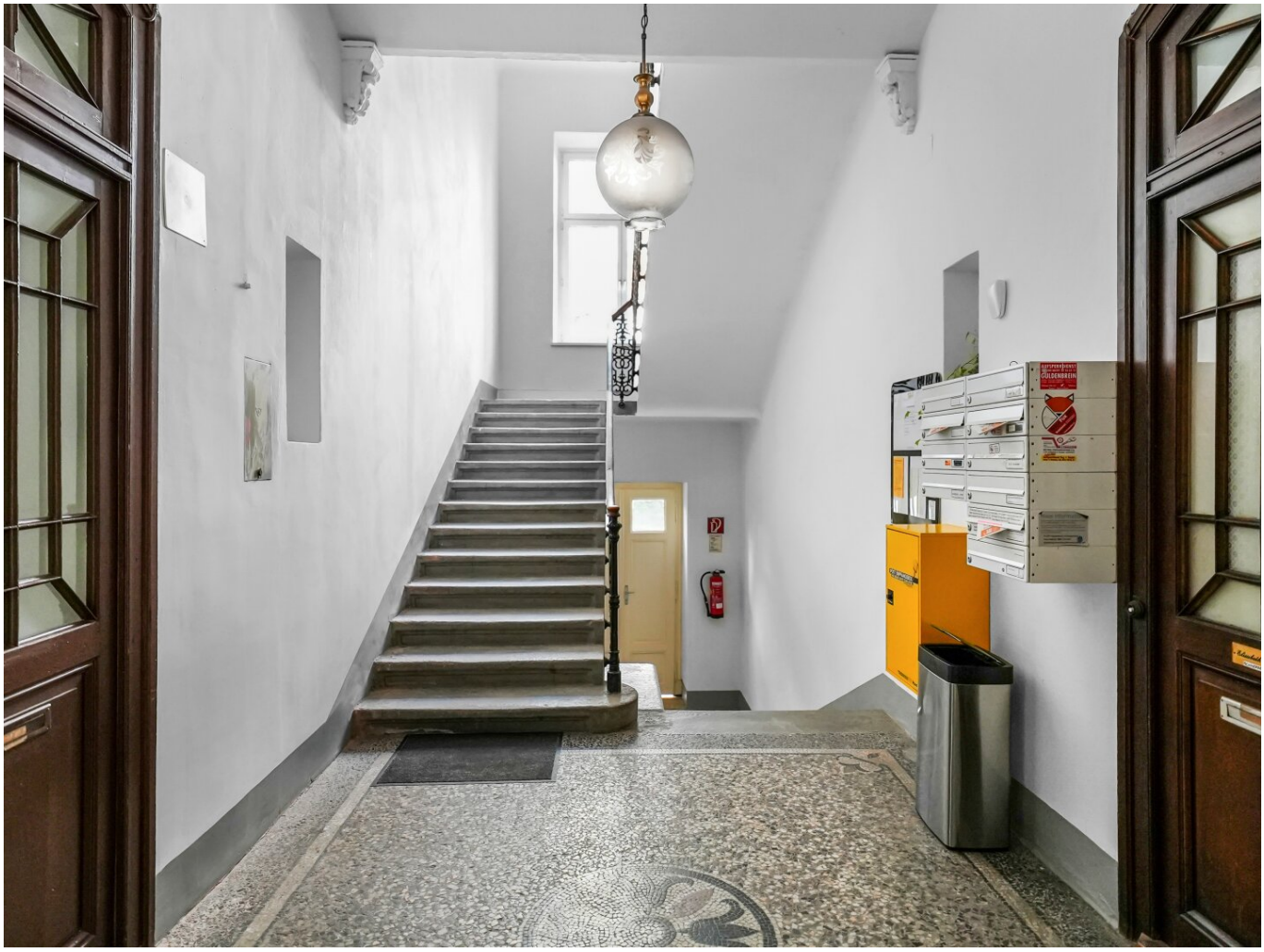














Objektbeschreibung

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

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