

**2-Zimmer-Wohnung, 2026 saniert – ruhig, warm,
bezugsfertig**



Objektnummer: 7772/1278

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
Gesamtmiete	589,52 €
Kaltmiete (netto)	503,45 €
Kaltmiete	535,92 €
Betriebskosten:	32,47 €
USt.:	53,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



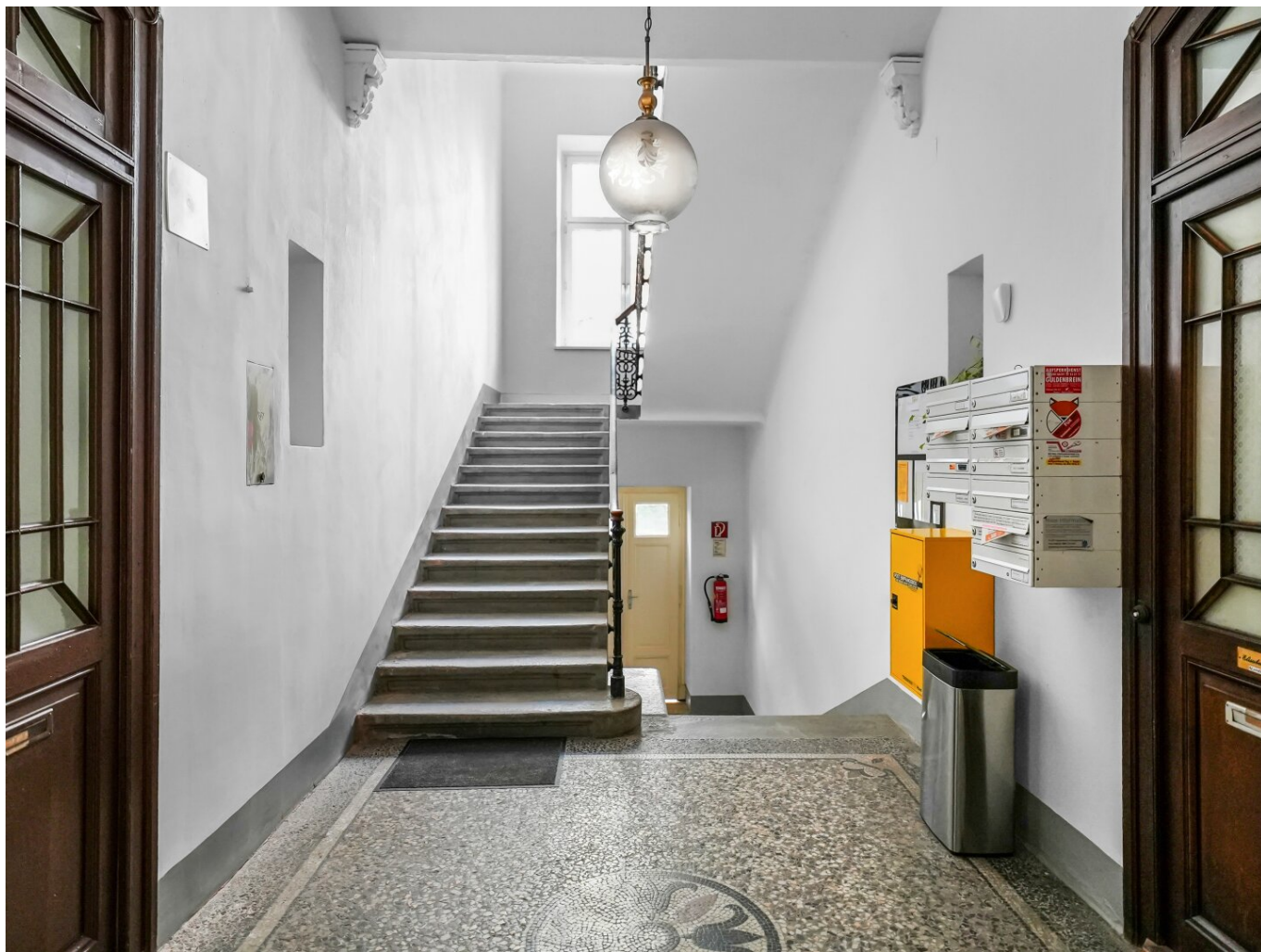
Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874









Objektbeschreibung

Kompakt, komplett saniert, ohne Kompromisse

Rund 28 m² auf zwei Zimmer, im Souterrain eines Altbauhauses in Graz St. Leonhard. Die Wohnung wurde 2026 von Grund auf saniert und ist sofort beziehbar – kein Ausmalen, kein Warten, keine Baustelle.

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.

Die Heizung macht den Unterschied

Statt klassischer Heizkörper wurde eine Kombination aus Fußboden- und Wandheizung eingebaut. Das heißt konkret: warme Böden, gleichmäßige Temperatur bis in die Ecken und keine trockene Heizungsluft. Die Wandheizung temperiert außerdem das Mauerwerk von innen und hält es trocken – bei einer Souterrainwohnung genau der Punkt, auf den es ankommt, und hier bereits bei der Sanierung mitgedacht.

Ruhig und angenehm im Alltag

Durch die Lage im Souterrain ist es in der Wohnung deutlich ruhiger als in den oberen Geschoßen, und an heißen Sommertagen bleibt es ohne Klimagerät kühl. Die zwei getrennten Räume erlauben eine klare Trennung von Schlaf- und Wohnbereich – oder ein eigenes Zimmer fürs Homeoffice.

Auf einen Blick

- Ca. 28 m², 2 Zimmer, Souterrain
- Altbau, 2026 vollsaniert, Hauszustand modernisiert
- Fußboden- und Wandheizung

- Sofort beziehbar
- Für Mieter provisionsfrei (Bestellerprinzip)

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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