

**3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, 75 m² – St. Leonhard,
100 m zur TU Graz**



Objektnummer: 7772/1252

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,78 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	124,77 €
USt.:	12,48 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

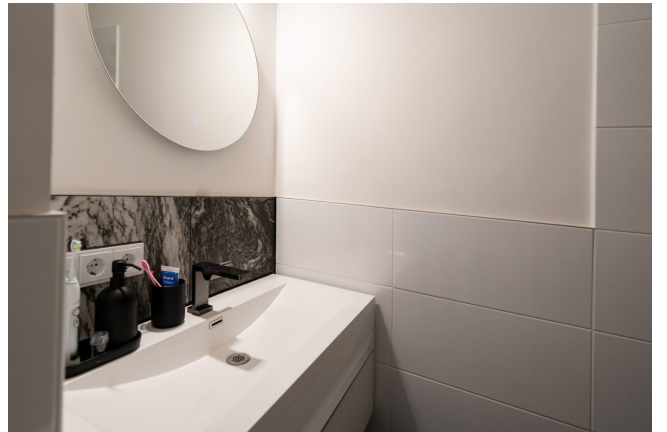
Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

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











Objektbeschreibung

Diese generalsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 75 m² liegt in der Wastiangasse im 2. Bezirk St. Leonhard – einem der gefragtesten innenstadtnahen Wohnbezirke von Graz.

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. Die Uni Graz ist von hier in rund 5 Radminuten erreichbar, die TU Alte Technik in 7 Gehminuten. Wohnungen dieser Größe in Uni-Nähe sind das am schnellsten vermietbare Produkt am Grazer Markt.

Bezugsfertig – ohne Investitionsbedarf

Das Objekt wurde 2024 generalsaniert, zuletzt 2026 nochmals aufgefrischt. Die Wohnung ist vollständig bezugsfertig: Sie übernehmen ein fertiges Zuhause und müssen nichts mehr investieren. Geheizt wird mit Fernwärme – wartungsfrei, ohne Therme im Wohnungsverband und ohne fossile Einzelheizung.

Die Wohnung

Die Einheit liegt im Hochparterre – wenige Stufen über Straßenniveau, erste Tür links. Kein Lift erforderlich, dafür der ruhige Rückzug einer nicht ebenerdigen Lage.

Auf 75 m² verteilen sich 3,5 Zimmer. Bad und WC sind getrennt – im Alltag ein spürbarer Vorteil, gerade für Paare und Familien. Die Einbauküche wird mitübernommen.

Zum Haus gehört ein Innenhof und ein eigenes Kellerabteil.

Für Eigennutzer wie für Anleger

Der Campus Alte Technik der TU Graz liegt rund 100 Meter entfernt, Kunstuniversität und Karl-Franzens-Universität sind fußläufig erreichbar. Das sorgt für eine stabile Nachfrage – die Wohnung eignet sich damit ebenso für die Eigennutzung wie als Vorsorgeobjekt.

Eckdaten

- Kaufpreis: € 500.000,–

- Wohnfläche: ca. 75 m²
- Zimmer: 3,5
- Balkon: Richtung Innenhof
- Lage im Haus: Hochparterre
- Bad und WC getrennt
- Einbauküche inkludiert
- Kellerabteil: Vorhanden
- Heizung: Fernwärme
- Generalsanierung: 2024, letzte Sanierung 2026
- Bezirk: Graz, St. Leonhard (8010)
- Verfügbar ab: Nach Vereinbarung
- Betriebskosten inkl. Rücklage: 275.59€/monatlich

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