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 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	124,77 €
USt.:	12,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874




















WESIAK
Group



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: € 499.000,–

- 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

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