Ganz oben im Stadtleben – kompakte Neubauwohnung in Graz-St. Leonhard - Der Bau hat gestartet!



Objektnummer: 300013

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,09 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	236.550,00 €

Infos zu Preis:

TG-Parkplatz € 27.550,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

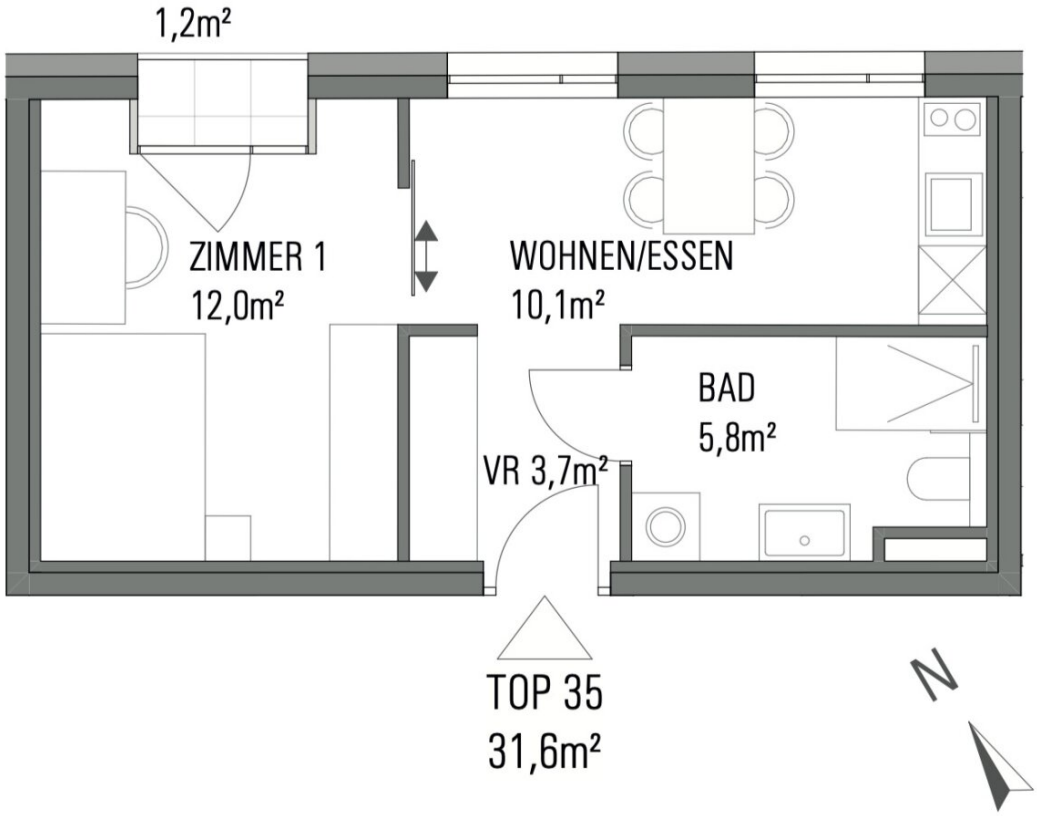
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



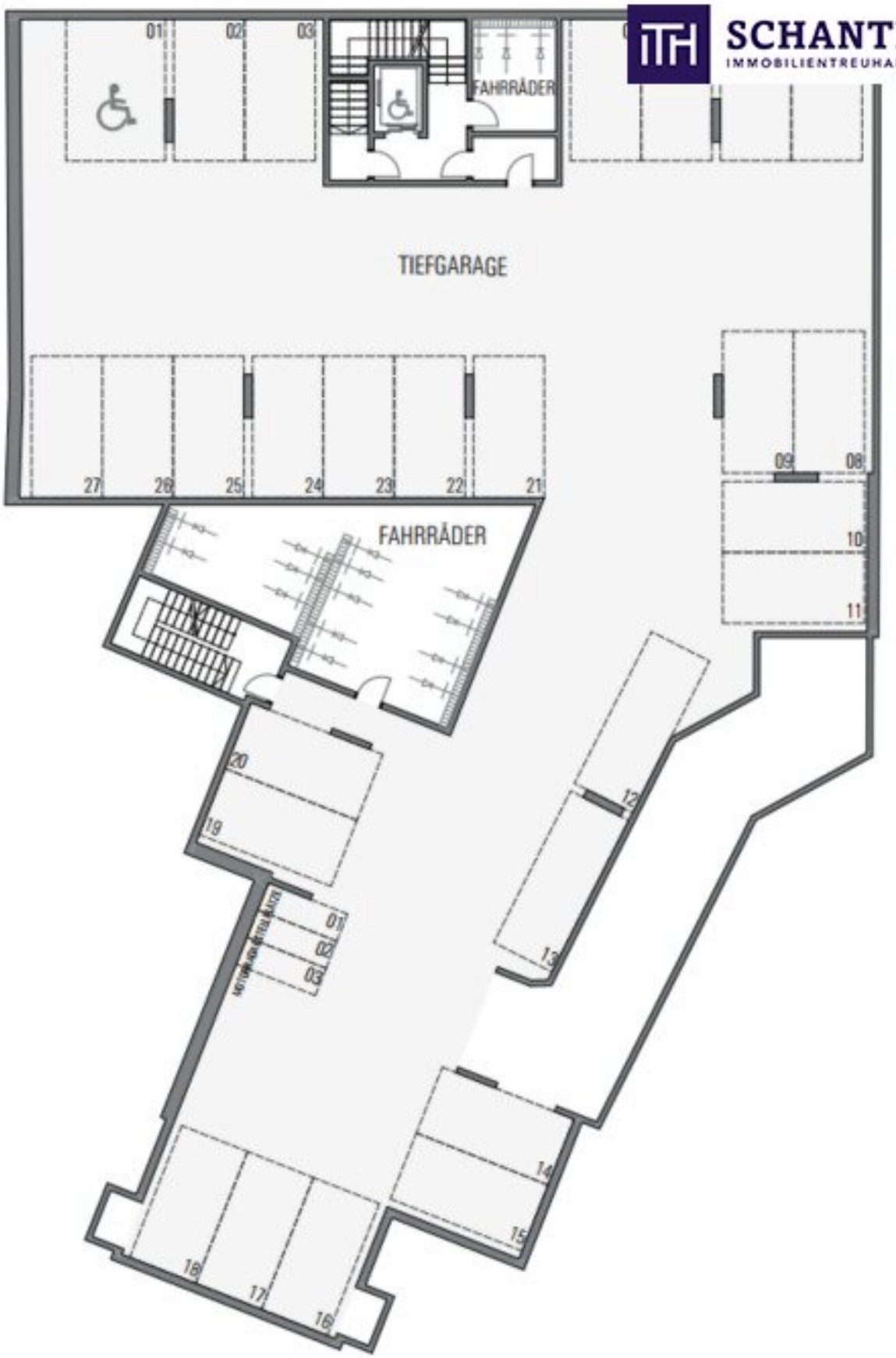





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT


1,2m²
ZIMMER 1
12,0m²
WOHNEN/ESSEN
10,1m²
BAD
5,8m²
VR 3,7m²
TOP 35
31,6m²
N

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




GARTEN
TOP 01
GARTEN
TOP 02
GARTEN
TOP 03
URBAN GARDENING
SPIELPLATZ

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Ganz oben im Stadtleben – kompakte Neubauwohnung in Graz-St. Leonhard

Der Bau hat gestartet!

Mitten im begehrten **Herz-Jesu-Viertel in Graz-St. Leonhard** entsteht ein Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe verbindet.

Hier trifft moderne Architektur auf hohe Wohnqualität – und das in einer der beliebtesten Innenstadtlagen von Graz.

Diese attraktive **2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 32 m² Wohnfläche** befindet sich im **5. Obergeschoss** und bietet ein kompaktes, durchdachtes Wohnkonzept für alle, die urbanes Wohnen in zentraler Grazer Lage schätzen.

Die Kombination aus Wohn- und Schlafbereich sowie die kompakte Wohnungsgröße macht Top 35 besonders interessant für **Singles, Paare, Studierende oder Anleger**, die Wert auf eine gefragte Innenstadtlage und einen modernen Neubau legen.

Das moderne Neubauprojekt bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Dynamik und privater Rückzugsmöglichkeit. Eine Tiefgarage, praktische Kellerabteile und ein begrünter Innenhof sorgen für zusätzlichen Komfort und Lebensqualität mitten in der Stadt.

Fakten im Überblick

- **Top 35**
- **2-Zimmer-Wohnung**
- Ca. **32 m² Wohnfläche**
- Ca. **2 m² Kellerabteil**

- **5. Obergeschoss**
- Hochwertiger Neubau mit Tiefgarage
- Begrünter Innenhof
- **Provisionsfrei**
- Listenpreis: **€ 249.000**
- **Aktionspreis: € 236.550**

Highlights dieser Immobilie

- Kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung**
- Attraktive Lage im **5. Obergeschoss**
- Ideale Wohnungsgröße für Singles und Paare
- Interessante Option für Anleger
- Praktisches Kellerabteil
- Tiefgarage im Neubauprojekt
- Begrünter Innenhof als Rückzugsort mitten in der Stadt
- Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln

- Fußläufig zur **Technischen Universität Graz**, zum **Kaiser-Josef-Platz** und zur **Oper**
- Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuung in der Umgebung
- Moderne Architektur in einer der gefragtesten Lagen von Graz
- **Provisionsfreier Erwerb**
- **Aktionspreis von € 236.550**

Wohngefühl

Kompakt, urban und mitten im Grazer Stadtleben: **Top 35** bietet auf ca. 32 m² ein modernes Zuhause für Menschen, die kurze Wege und eine gefragte Innenstadtlage schätzen.

Die Aufteilung auf **zwei Zimmer** schafft trotz der kompakten Wohnfläche eine klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen und macht die Wohnung sowohl für die Eigennutzung als auch als Anlageobjekt interessant.

Die Lage im **5. Obergeschoss** und das moderne Neubaukonzept verbinden zeitgemäßes Wohnen mit den Vorzügen des beliebten Herz-Jesu-Viertels.

Einziehen, ankommen, Graz genießen – Ihr neues Zuhause im Herzen von Graz-St. Leonhard.

Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen

zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap