

Klein, fein, St. Leonhard – 2-Zimmer-Neubau zum Aktionspreis!



Objektnummer: 300014

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	170.050,00 €
Infos zu Preis:	

TG-Parkplatz € 27.550,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH



Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



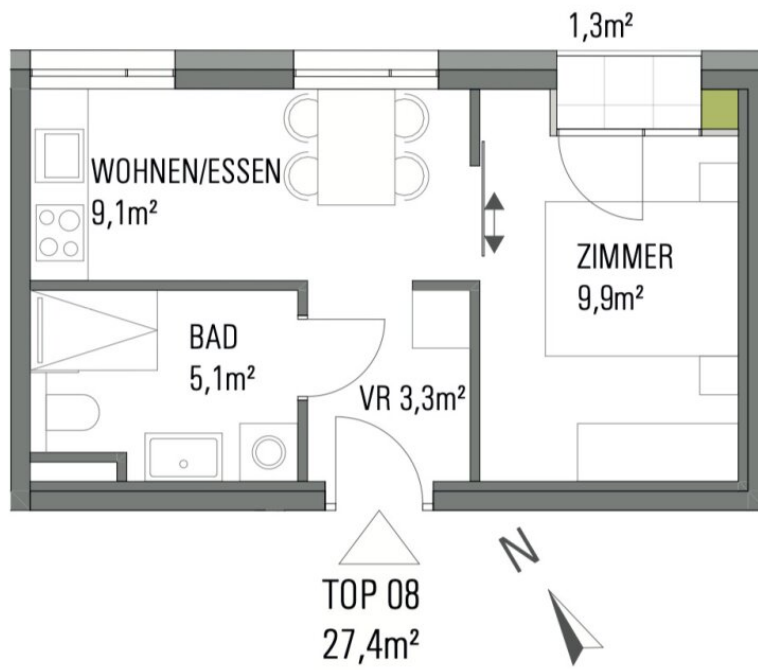
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

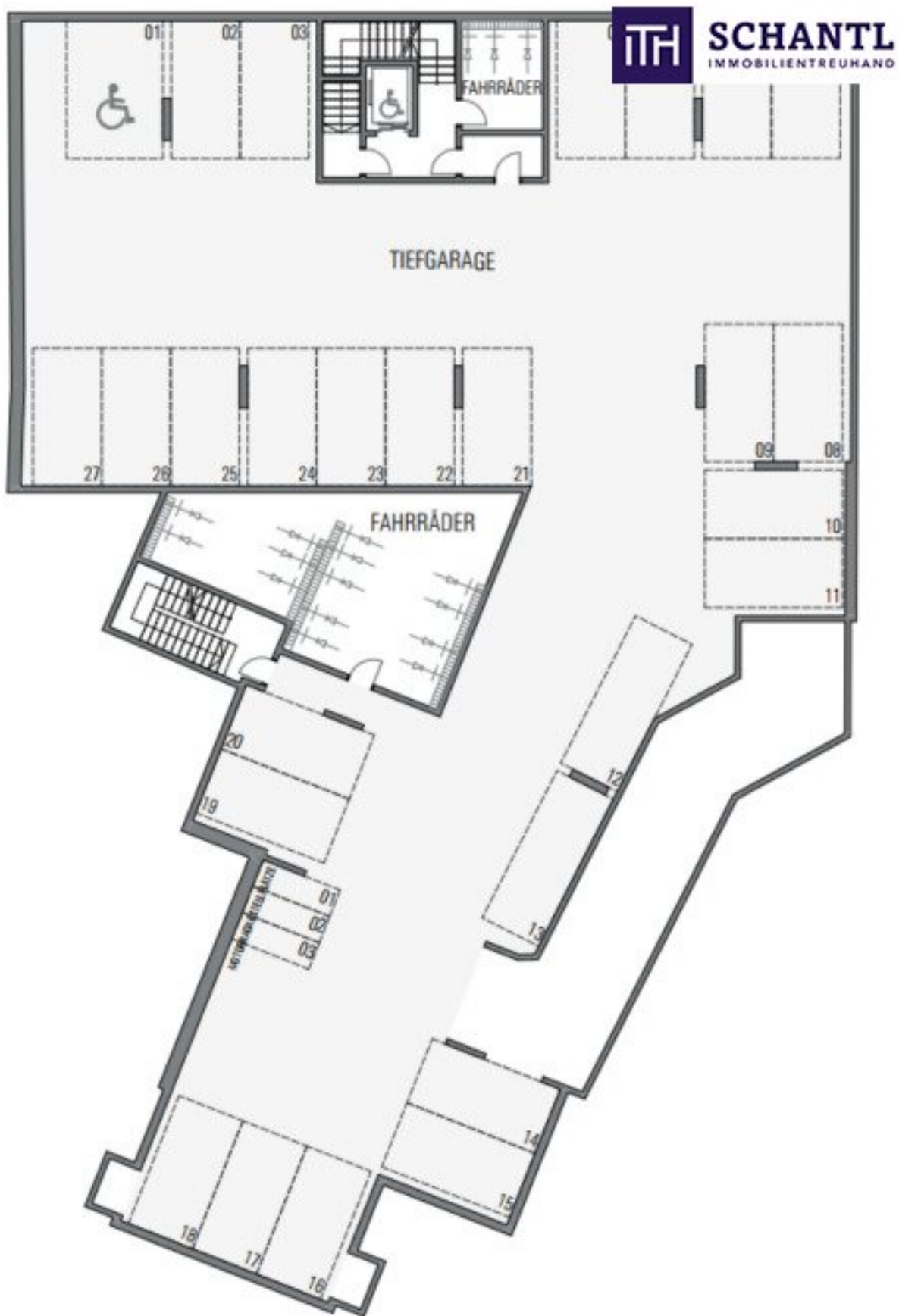
ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT







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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

Klein, fein, St. Leonhard – 2-Zimmer-Neubau zum Aktionspreis!

Der Bau hat gestartet!

Mitten im begehrten **Herz-Jesu-Viertel in Graz-St. Leonhard** entsteht ein modernes Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl mit einer der gefragtesten Grazer Innenstadtlagen verbindet.

Diese kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 27 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet eine attraktive Möglichkeit für alle, die bewusst auf kleiner Fläche wohnen möchten.

Durch die Aufteilung auf **zwei Zimmer** eignet sich Top 8 ideal als urbanes Zuhause für Singles und Studierende – ebenso ist die kompakte Größe für Anleger interessant.

Das Neubauprojekt verbindet modernes Wohnen mit den Vorzügen einer zentralen Lage in Graz-St. Leonhard. Eine Tiefgarage und ein begrünter Innenhof ergänzen das Wohnkonzept und sorgen für zusätzlichen Komfort mitten in der Stadt.

Fakten im Überblick

- **Top 8**
- **2-Zimmer-Wohnung**
- **Ca. 27 m² Wohnfläche**
- **1. Obergeschoss**
- **Moderner Neubau**

- Tiefgarage im Projekt
- Begrünter Innenhof
- **Provisionsfrei**
- Listenpreis: **€ 179.000**
- **Aktionspreis: € 170.050**

Highlights dieser Immobilie

- Kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung**
- Attraktive Einstiegsmöglichkeit in ein Neubauprojekt in St. Leonhard
- Ideal für **Singles und Studierende**
- Auch als Anlageimmobilie interessant
- Durchdachtes Wohnen auf kompakter Fläche
- Begrünter Innenhof als Rückzugsort mitten in der Stadt
- Tiefgarage im Neubauprojekt
- Zentrale Lage im beliebten **Herz-Jesu-Viertel**
- Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln

- Fußläufig zur **Technischen Universität Graz**, zum **Kaiser-Josef-Platz** und zur **Oper**
- Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung
- **Provisionsfreier Erwerb**
- Aktionspreis von nur **€ 170.050**

Wohngefühl

Wenig Fläche, viel Stadtgefühl: Top 8 richtet sich an Menschen, die zentral wohnen und ihre Wohnfläche effizient nutzen möchten.

Die **zwei Zimmer auf ca. 27 m²** ermöglichen eine Trennung von Wohn- und Schlafbereich und schaffen damit einen entscheidenden Vorteil gegenüber einem klassischen Einzimmer-Apartment.

Die Lage im **1. Obergeschoss** und die unmittelbare Nähe zum Grazer Stadtleben machen die Wohnung zu einem interessanten Zuhause für Singles und Studierende – oder zu einer kompakten Immobilie für Anleger.

Urban, kompakt und mitten in St. Leonhard – Ihr neues Zuhause im Herz-Jesu-Viertel.

*****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