JAHRESEND-AKTION bis 15.12.2026: - € 17.350 I BESTE LAGE I TERRASSE MIT GARTEN I TIEFGARAGE I FUßBODENHEIZUNG I ABSOLUTE RUHELAGE I DIREKT AM LEONHARDBACH I PROJEKT WOHNEN

Objektnummer: 38550

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Leonhardbach 12c
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,48 m²
Nutzfläche:	50,48 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	326,50 m²
Keller:	2,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	312.550,00 €
Betriebskosten:	191,80 €
Heizkosten:	65,12 €
USt.:	31,30 €

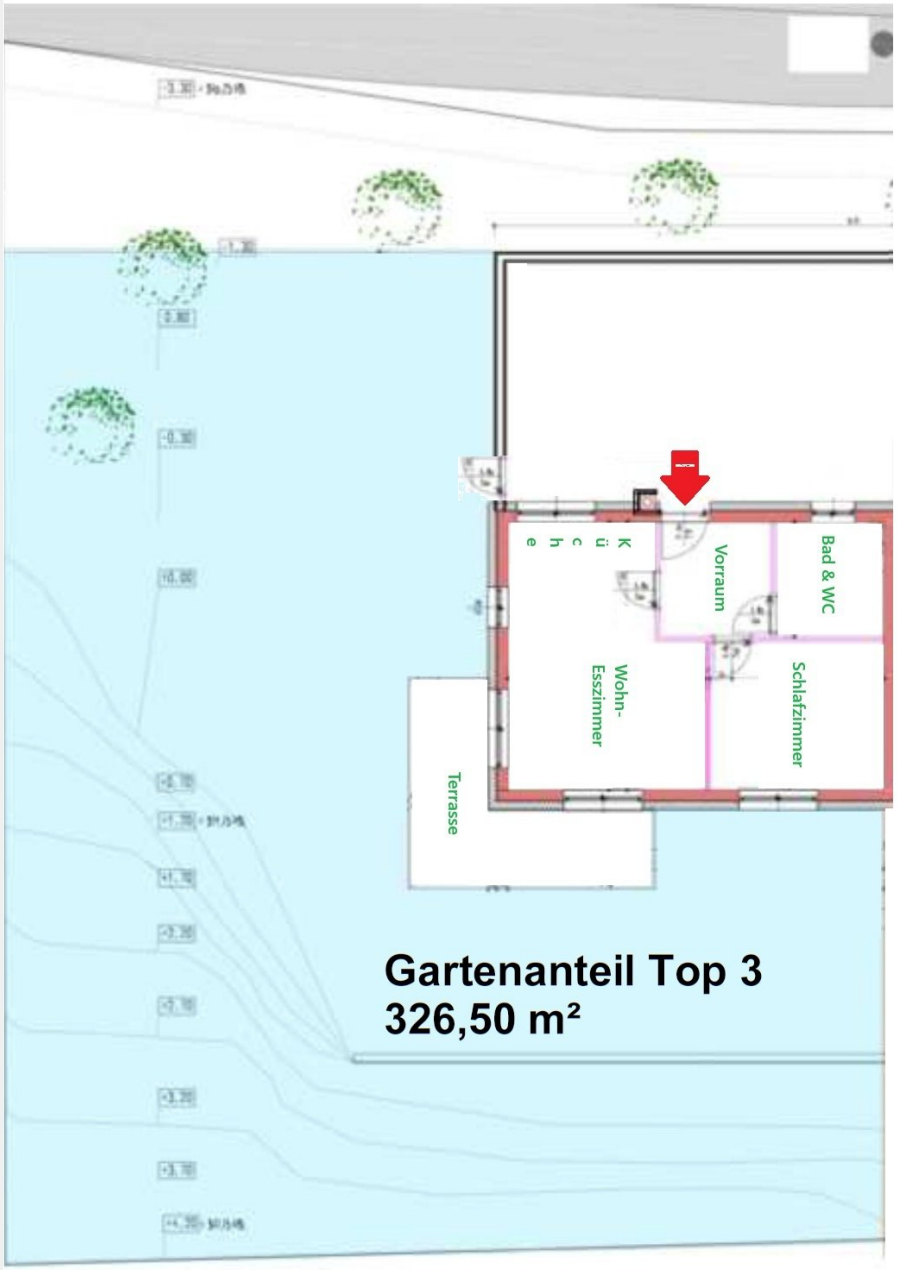
Infos zu Preis:

TG-Stellplatz: 25.000€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


Bad & WC
Vorraum
Schlafzimmer
K
ü
c
h
e
Wohn-
Esszimmer
Terrasse
Gartenanteil Top 3
326,50 m²

Objektbeschreibung

Jahresend-Aktion! Der Kaufpreis dieser Wohnung beträgt 329.900 EUR. Im Rahmen unserer zeitlich begrenzten Jahresend-Aktion gilt der Aktionspreis von 312.550 EUR, wenn bis 15. Dezember 2026 ein rechtsverbindliches Kaufanbot abgegeben wird. Danach gilt wieder der Kaufpreis von 329.900 EUR.

Ruckerlberg-Idylle am Leonhardbach – 2 Zimmer Eigentumswohnung mit XXL Terrasse und großem Gartenanteil

- **Erstklassige Lage direkt am Leonhardbach**

  Am Fuße des Ruckerlbergs – eingebettet in eine ruhige Sackgasse und direkt am idyllischen Leonhardbach, der als einer der schönsten Spazierwege der Stadt gilt. In wenigen Minuten erreichen Sie Hilmteich und Leechwald – perfekt für Joggingrunden, Spaziergänge oder entspannte Auszeiten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Grazer Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, Öffis, Bildung und medizinischer Versorgung. Eine Lage, die Ruhe, Natur und Stadtkomfort selten so harmonisch verbindet.

- **Exklusiver Neubau mit nur 7 Wohneinheiten (Baujahr 2017)**

  Ein kleines, hochwertiges Wohnhaus mit modernem architektonischem Anspruch und einem spürbaren Plus an Privatsphäre. Klare Linien, hochwertige Ausführung und ein lichtdurchflutetes, offenes Stiegenhaus sorgen für ein stilvolles Entrée. Der Personenaufzug bietet komfortablen Zugang und macht das Wohnen angenehm zukunftssicher. Dazu kommt der direkte, bequeme Zugang zur Tiefgarage – ein durchdachtes Gesamtpaket, weit entfernt vom Charakter anonymer Großanlagen.

- **Wohnfläche 50,48 m² – perfekt geplant**

  Die Wohnung ist intelligent konzipiert und überzeugt durch einen effizienten, harmonischen Grundriss ohne verschenkte Fläche. Ein separates Schlafzimmer bietet Rückzug und Ruhe, während der großzügige Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche ein offenes, modernes Wohngefühl schafft. Ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare – und ebenso attraktiv als wertbeständige Anlage dank gefragter Lage und zeitgemäßem Konzept.

- **Außenbereich zum Verlieben: Terrasse 51,11 m² + Gartenanteil 326,50 m²**

  Ein echtes Highlight, das in dieser Form selten ist: Die großzügige Terrasse plus weitläufiger Gartenanteil verwandeln die Wohnung in ein Wohnen mit Haus-Feeling. Ob Lounge, Outdoor-Esstisch, Sonnenliegen, Kräuter- und Hochbeete oder ein kleiner Spielbereich – hier ist Platz für Lebensqualität im Freien. Durch die grüne Umgebung genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und Naturblick – ein „Outdoor-Wohnzimmer“, das den Wohnraum spürbar erweitert.

- **Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche**

  Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen einen nahtlosen Übergang von innen nach außen – ideal für ein offenes, freundliches Wohnambiente. Die Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und bereit für den Alltag auf Komfortniveau: Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug, Spüle. Perfekt für alle, die gerne kochen, Gäste empfangen oder einfach einen stimmigen Mittelpunkt der Wohnung schätzen.

- **Modernes Bad/WC mit Tageslichtfenster**

  Zeitlos elegant, hochwertig und durchdacht: Das Badezimmer punktet mit hochwertiger Verfliesung, bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss. Besonders angenehm ist das Tageslichtfenster.

- **Komfortausstattung inkl. Tiefgaragenplatz**

  Wohlfühlklima das ganze Jahr: Fußbodenheizung für angenehme, gleichmäßige Wärme, edler Parkettboden für ein hochwertiges Wohngefühl und elektrische Jalousien für komfortable Licht- und Sichtschutzsteuerung. Ein wettergeschützter Tiefgaragenplatz direkt im Haus kann zusätzlich erworben werden (Kaufpreis € 25.000) – ein wertvoller Vorteil in dieser Lage und ein echter Komfortgewinn im Alltag.

Wohnen am Leonhardbach – stilvoll, privat und außergewöhnlich grün

Diese exklusive 2 Zimmer Eigentumswohnung (Top 3) im Erdgeschoss liegt in einem hochwertigen Neubau mit nur sieben Einheiten – in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz. Die Kombination aus ruhiger Sackstraße, direkter Lage am Leonhardbach und der Nähe zu Hilmteich und Leechwald macht dieses Zuhause zu einem Rückzugsort mit echter Lebensqualität.

Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum. Das moderne Badezimmer mit Tageslichtfenster ist hochwertig ausgestattet und bietet eine bodengleiche Dusche, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und großen Fensterflächen, die für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente sorgen.

Das separate Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Raum für ein komfortables Bett und Schranklösungen. Das absolute Highlight ist jedoch der außergewöhnliche Außenbereich: eine 51,11 m² große Terrasse kombiniert mit einem Gartenanteil von 326,50 m² – perfekt für alle, die Platz im Freien, Sonne und Natur direkt vor der Tür genießen möchten. Komfortdetails wie Fußbodenheizung, elektrische Jalousien, Parkettboden und Lift unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie. Ein Tiefgaragenplatz kann um € 25.000,- erworben werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <375m
Klinik <375m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <225m
Universität <550m
Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <425m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <325m

Straßenbahn <325m
Autobahnanschluss <4.825m
Bahnhof <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap