# Beste Innenstadtlage, ANLEGERWOHNUNG (derzeit vermietet): Schöne Dachgeschosswohnung, in bester Stadtlage Nähe der Universitäten im Bezirk Graz Leonhard, gepflegt mit guter Ausstattung - 58.85m²



**Objektnummer: 7775/315**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leonhardstraße 48 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 58,85 m² |
| **Nutzfläche:** | 58,85 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 48,79 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 165.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 173,94 € |
| **USt.:** | 17,58 € |

**Infos zu Preis:**

Dachbodenausbau, BW ab 2001, Freier HMZ nach Förderung

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

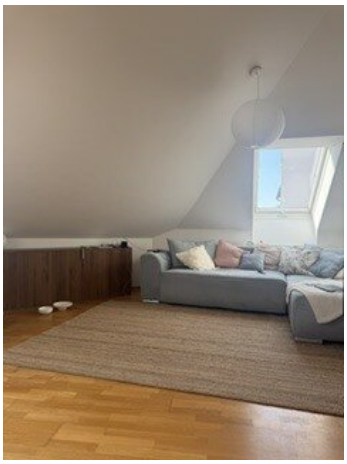
T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

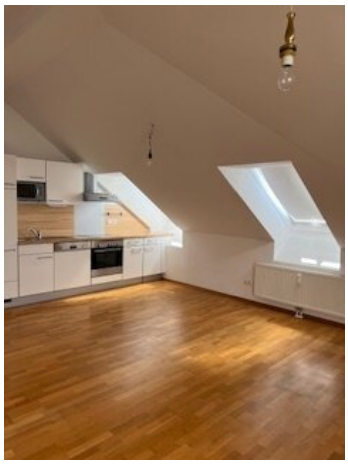
Verfügung.











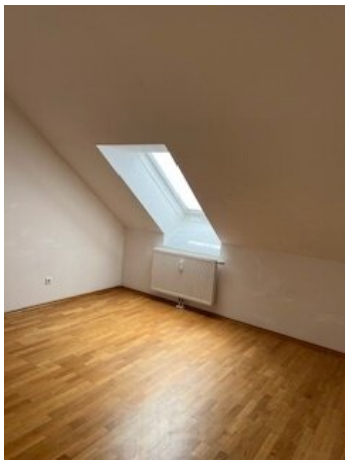












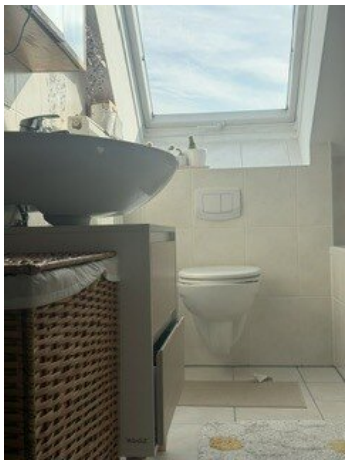








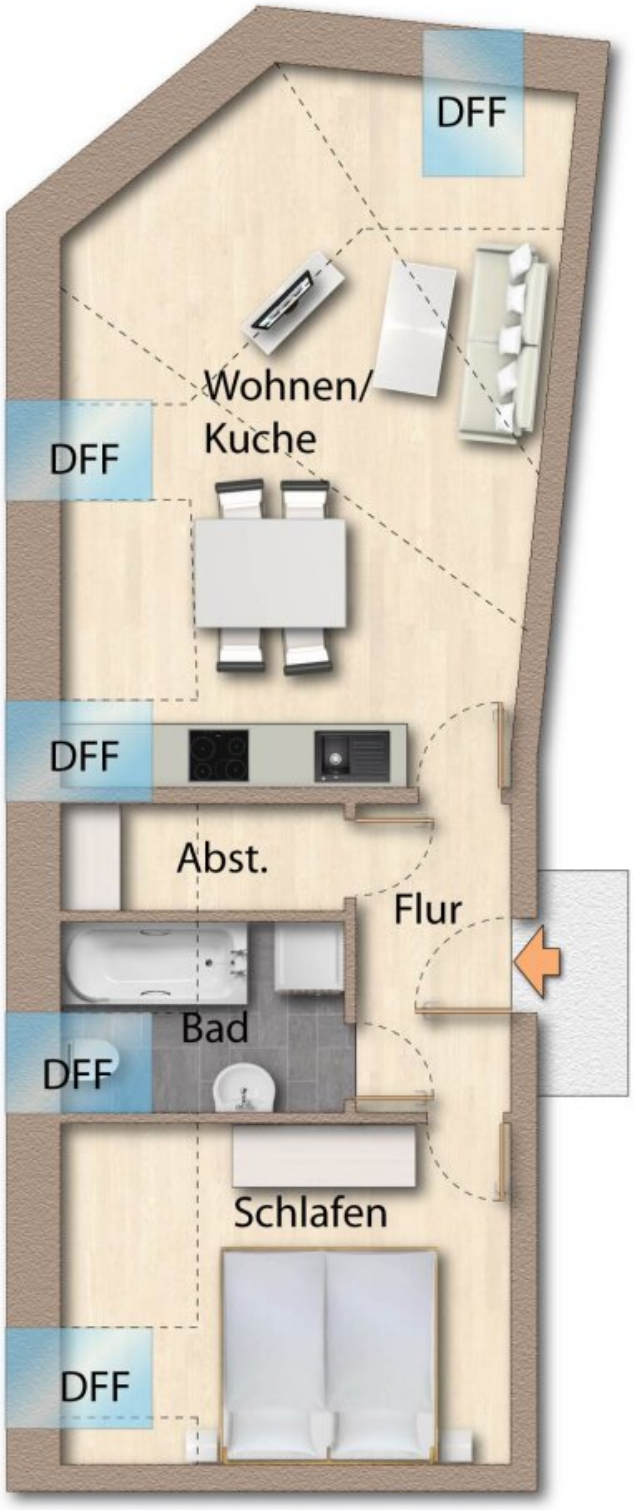




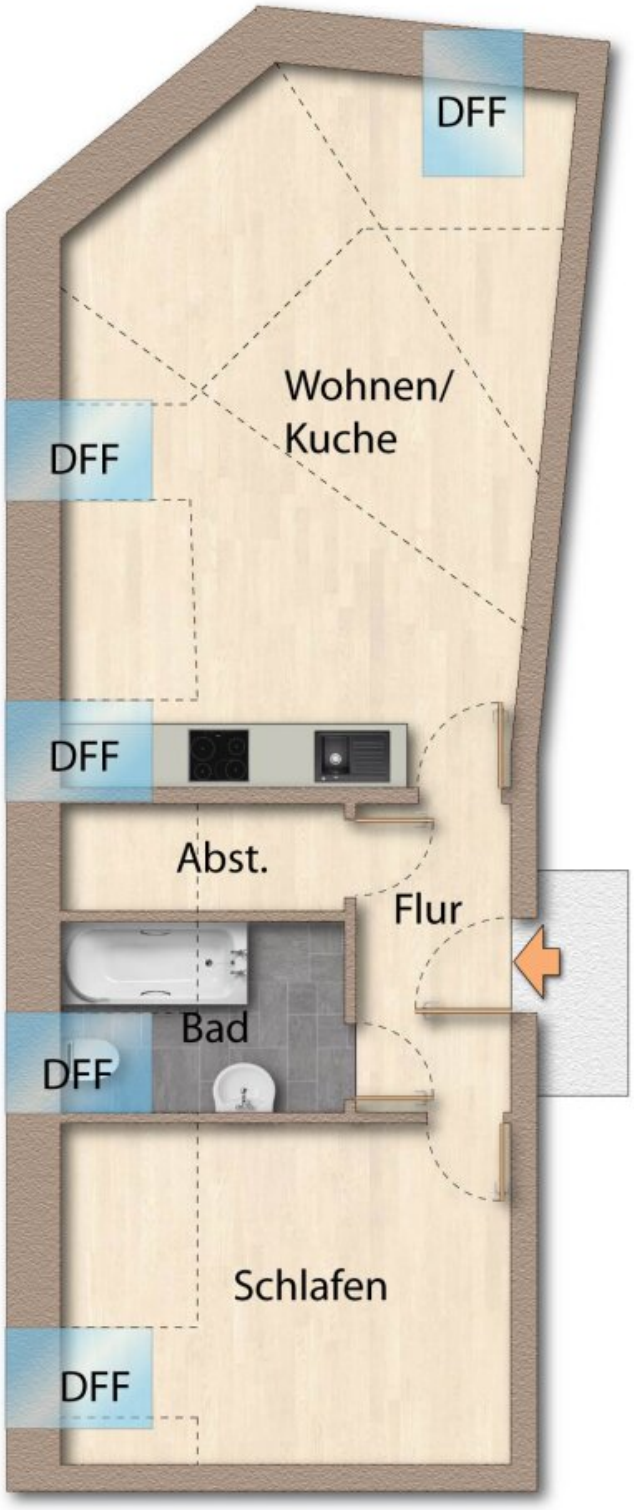









BHS IMMO STUDIO




BHS IMMO STUDIO

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase in Graz!

Diese charmante Wohnung im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf die pulsierende Stadt Graz. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 58,85 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben lieben und gleichzeitig Wert auf eine ruhige Wohnatmosphäre legen.

Der Kaufpreis von € 165.800,00 € macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot in einer der lebenswertesten Städte Österreichs. Die geschmackvolle Ausstattung umfasst hochwertige Fliesen und Parkettböden, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden ein und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag. Zudem finden Sie einen praktischen Abstellraum vor, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl Bus- als auch Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert die Innenstadt und andere Stadtteile von Graz erreichen können.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie zahlreiche Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Hier wohnen Sie nicht nur zentral, sondern auch in einem lebendigen Umfeld, das alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und genießen Sie den Blick auf die Stadt Graz von Ihrem neuen Zuhause aus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie, die Ihnen nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine lebenswerte Umgebung bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <50m
Apotheke <500m
Klinik <475m

Krankenhaus <1.075m

**Kinder & Schulen**
Schule <150m
Kindergarten <200m
Universität <225m
Höhere Schule <1.025m

**Nahversorgung**
Supermarkt <225m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.025m

**Sonstige**
Geldautomat <50m
Bank <50m
Post <325m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <50m
Straßenbahn <50m
Autobahnanschluss <4.775m
Bahnhof <1.300m
Flughafen <9.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap