Mansardencharme zum Verlieben: Besonderes Wohngefühl in Top-Lage nahe Uni & LKH



Objektnummer: 300865

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,92 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,80
Gesamtmiete	599,50 €
Kaltmiete (netto)	480,00 €
Kaltmiete	545,00 €
Betriebskosten:	65,00 €
USt.:	54,50 €

Infos zu Preis:

Mietzins inkl. Betriebskosten & USt

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

NTI
REUHAN

Immobilienmanagement ITH





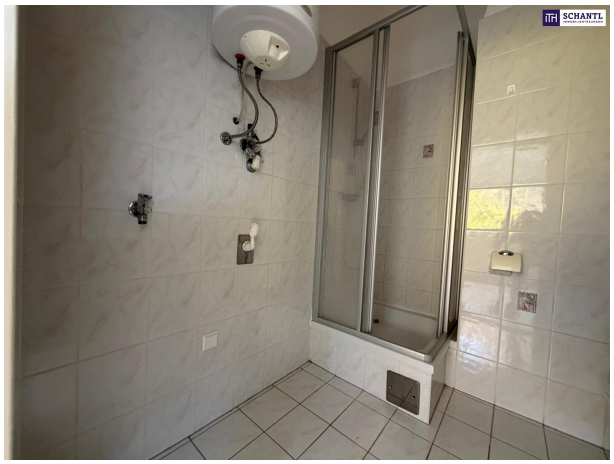








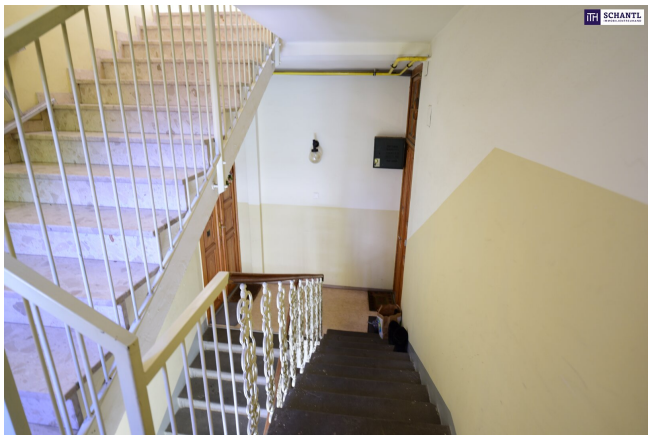


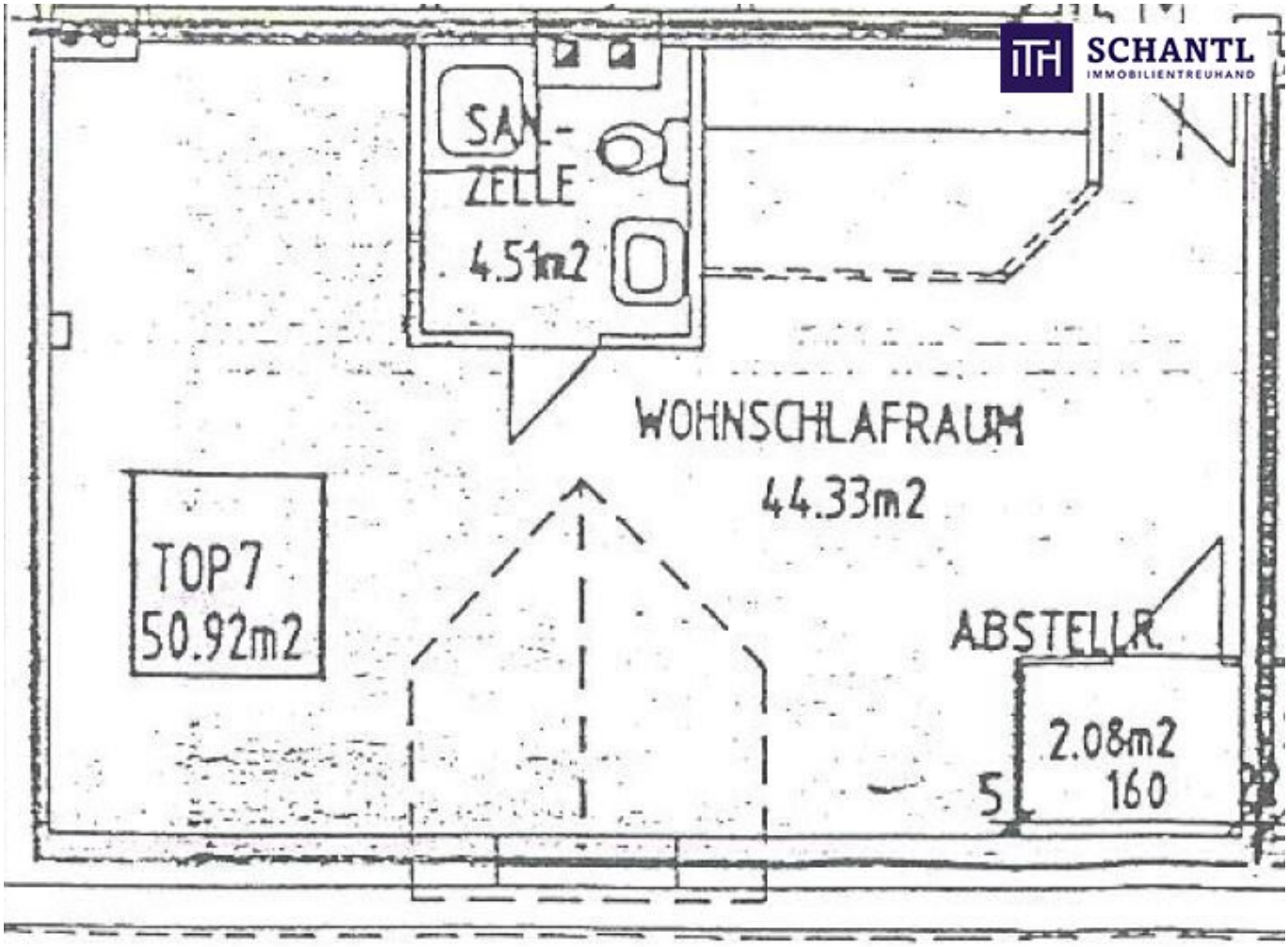


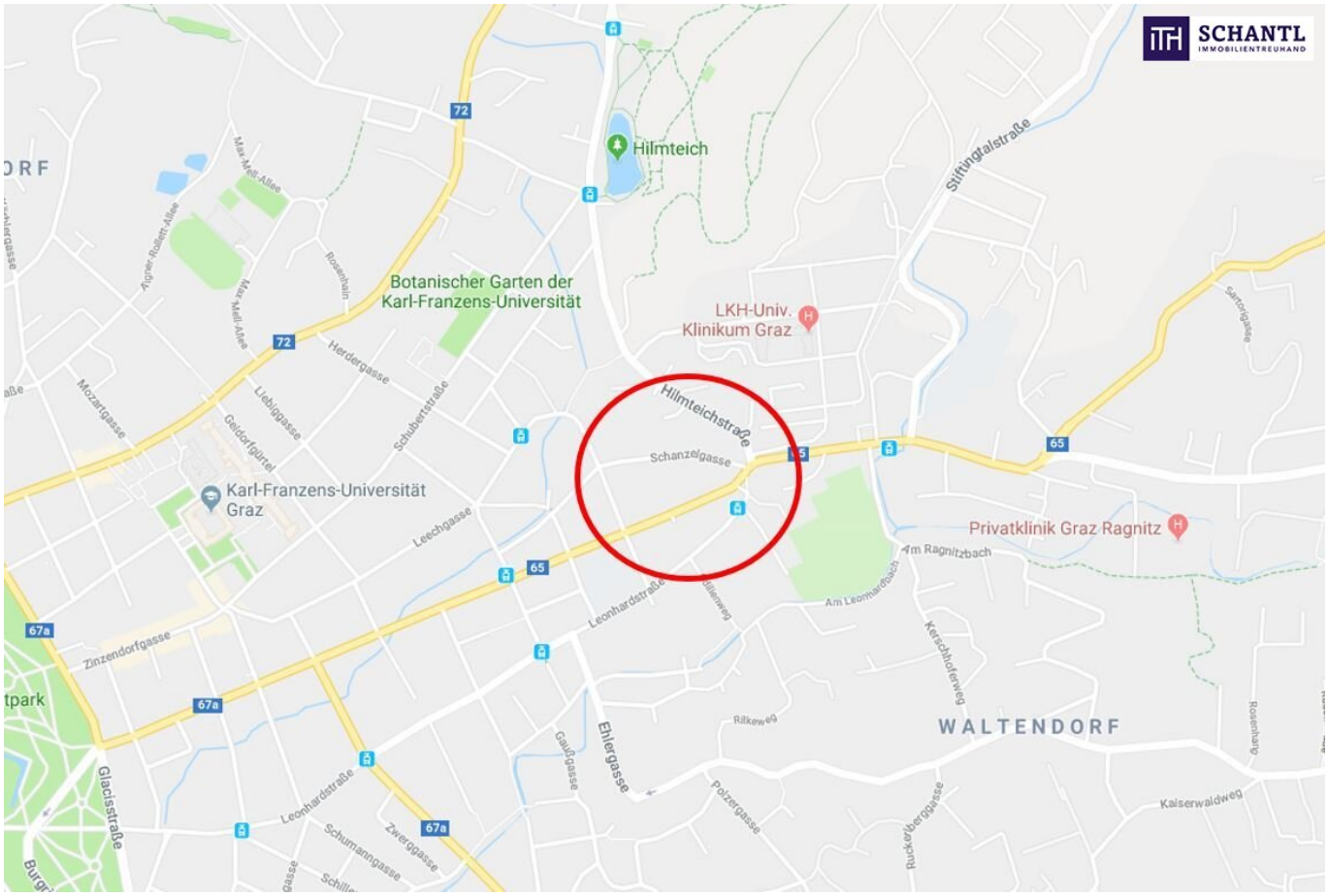


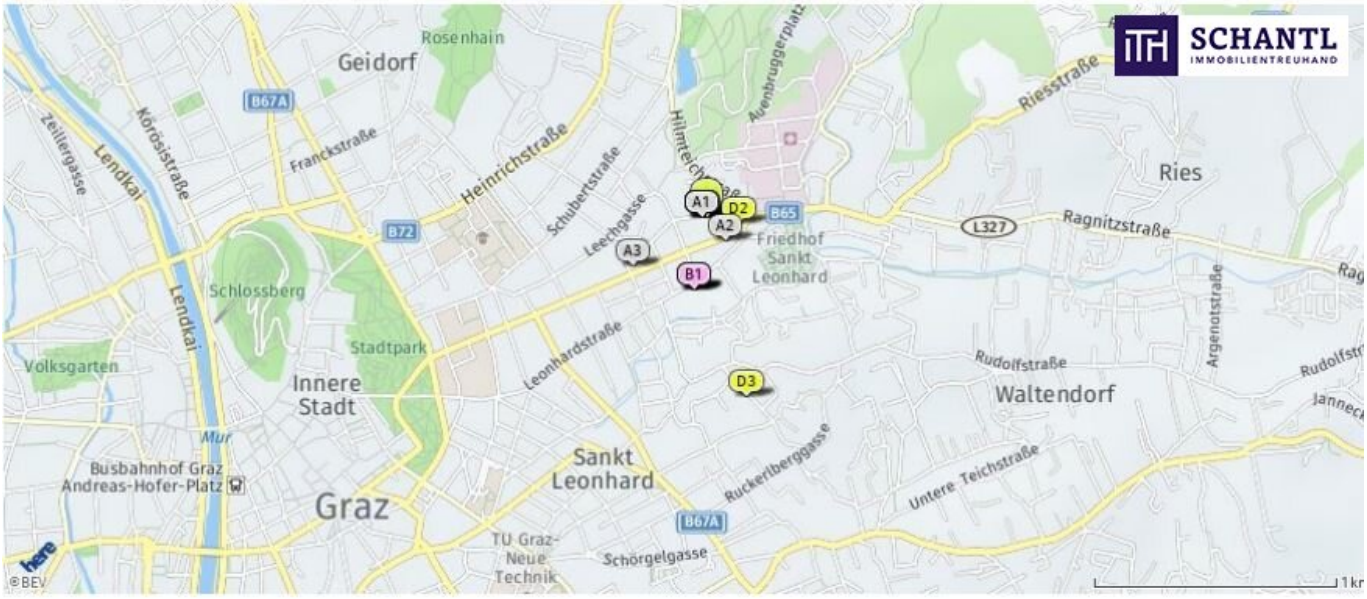







SAN-
ZELLE
4.51m2
WOHNSCHLAFRAUM
44.33m2
TOP 7
50.92m2
ABSTELLR.
2.08m2
160
5


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Hilmteich
Botanischer Garten der
Karl-Franzens-Universität
LKH-Univ.
Klinikum Graz
Hilmteichstraße
Schanzelgasse
Karl-Franzens-Universität
Graz
Privatklinik Graz Ragnitz
Am Ragnitzbach
Am Leonhardbach
Leonhardstraße
Ehlergasse
WALTENDORF
Stiftingtalstraße
Herdergasse
Schubertstraße
Leechgasse
Zinzendorfgasse
Glacisstraße
Kerschhoferweg
Kaiserwaldweg
Polzergasse
Rilkeweg
Gaußgasse
Schumanngasse
Zwerggasse
Mozartgasse
Liebiggasse
Geldorfgürtel
Rosenhain
Max-Mell-Allee
Aigner-Rollett-Allee
Sartorigasse
Rosenhang
Ruckerberggasse
72
65
67a



Arzt für Allgemeinmedizin

A1 Dr. Elisabeth Mödritscher
Schanzelgasse 42
8010 Graz
(0,02 km)

A2 Dr. Deli Chen
Elisabethstraße 84/I
8010 Graz
(0,12 km)

A3 Dr. Peter Herker
Elisabethstraße 65
8010 Graz
(0,36 km)

Zahnarzt

B1 Dr. Müller Wolfgang
Leonhardstraße 104
8010 Graz
(0,30 km)

B2 Dr. Keber Elisabeth
Leonhardstraße 104/3
8010 Graz
(0,30 km)

B3 DDr. Hörath Christian
Leonhardstraße 104
8010 Graz
(0,30 km)

Facharzt

C1 Dr. Arnim Bader
a.o.Univ.Prof.
Schanzelgasse 42
8010 Graz
(0,02 km)

C2 Dr. Kai Wulf
Schanzelgasse 42
8010 Graz
(0,02 km)

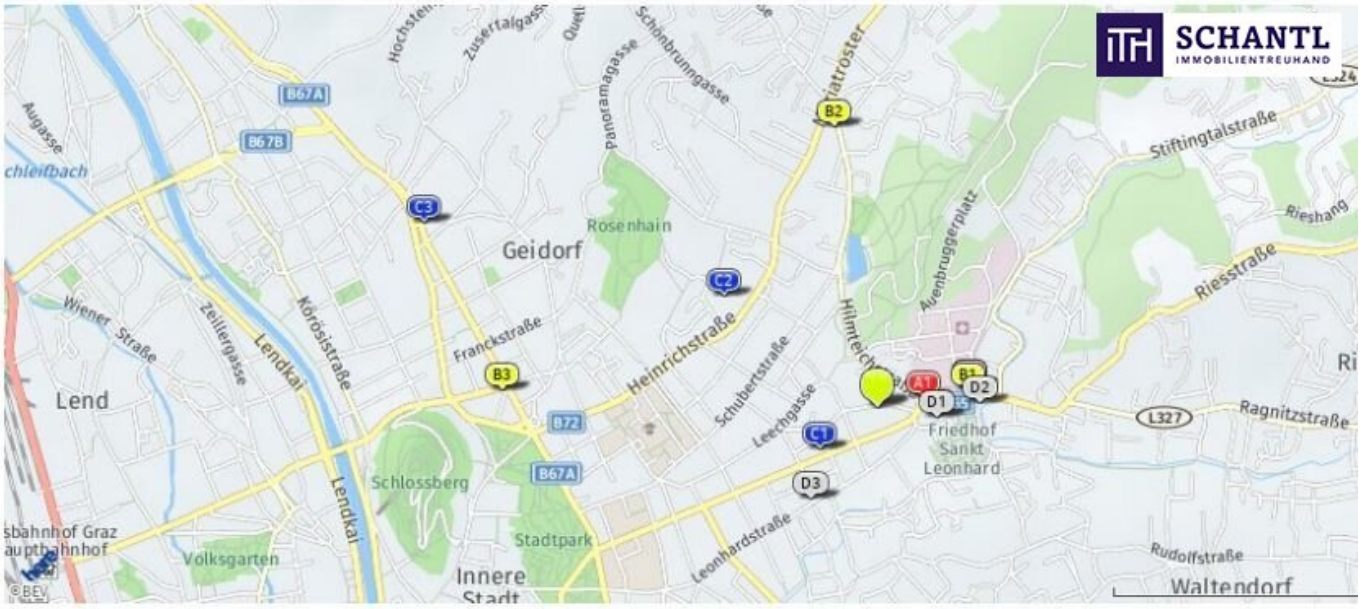
C3 Dr. Susanne Schneuber
Schanzelgasse 42
8010 Graz
(0,02 km)

Kinderarzt

D1 Dr. Wilhelm Müller
Univ.Prof.
Schanzelgasse 42
8010 Graz
(0,02 km)

D2 Dr. Doris Schober
Leonhardplatz 3/II
8010 Graz
(0,14 km)

D3 Dr. Harald Mangge
Univ.Prof.
Polzergasse 10
8010 Graz
(0,76 km)



Bank

- A1 Landes-Hypothekenbank Steiermark Ak...
  Riesstraße 1
  8010 Graz
  (0,19 km)
- A2 Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG...
  Stiftingtalstraße 3-7
  8011 Graz
  (0,39 km)
- A3 BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...
  Striftingtalstraße 3-7
  8010 Graz
  (0,39 km)

Post

- B1 Postfiliale/Bawag PSK
  Auenbruggerplatz 44
  8036 Graz
  (0,38 km)
- B2 Postpartner Papierhandel
  Hilmteichstraße 115
  8043 Graz
  (1,16 km)
- B3 Postfiliale/Bawag PSK
  Wormgasse 11
  8010 Graz
  (1,53 km)

Tankstelle

- C1 OMV Tankstelle
  Seebacher Gasse 8
  8010 Graz
  (0,29 km)
- C2 OMV Tankstelle
  Heinrichstraße 91
  8010 Graz
  (0,77 km)
- C3 Shell Tankstelle
  Bergmanngasse
  8010 Graz
  (1,99 km)

Trafik

- D1 Trafik
  Leonhardplatz 12
  8010 Graz
  (0,25 km)
- D2 Trafik
  Riesstraße 16
  8010 Graz
  (0,42 km)
- D3 Trafik
  Leonhardstraße 93
  8010 Graz
  (0,46 km)



Kinderbetreuung

A1 Pfarrkindergarten St. Leonhard
Leonhardplatz 14a
8010 Graz
(0,18 km)

A2 Kindergarten d österr Kinderfreunde
Pappenheimgasse 8
8010 Graz
(0,59 km)

A3 WIKI Kinderbetreuungs GmbH
Hilmgasse 4
8010 Graz
(0,60 km)

Volksschule

B1 Volksschule Graz-Rosenberg
Rosenberggürtel 12
8010 Graz
(1,05 km)

B2 Volksschule Graz-Nibelungen
Nibelungengasse 20
8010 Graz
(1,28 km)

B3 Volksschule Graz-Waltendorf
Waltendorfer Hauptstraße 17
8010 Graz
(1,39 km)

Schule

C1 Priv.-Volksschule Odilien
Leonhardstraße 130
8010 Graz
(0,21 km)

C2 Wirtschaftliche Fachschule f. Sehbe...
Leonhardstraße 130
8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
(0,21 km)

C3 Priv.-Neue Mittelschule Odilien
Leonhardstraße 130
8010 Graz
(0,21 km)

Hochschule

D1 Medizinische Universität Graz
Auenbruggerplatz 2
8036 Graz
(0,53 km)

D2 Universität Graz
Universitätsplatz 3
8010 Graz
(0,98 km)

D3 Kunstuniversität Graz
Leonhardstraße 15
8010 Graz
(1,17 km)

sonstige Bildung

E1 KARATE SPORTUNION SHUHARI GRAZ
Gaußgasse 3
8010 Graz
(0,62 km)

E2 YOUNG-UNG TAEKWONDO GRAZ
Geidorfplatz 2
8010 Graz
(1,38 km)



Schwimmbad/Therme

A1 Union Schwimmsporthalle
(0,71 km)

A2 Margarethenbad
(1,43 km)

Pammerbad
(1,69 km)

Kino

B1 Geidorf Kunstkino Graz
Geidorfplatz 1a
8010 Graz
(1,35 km)

B2 Graz Geidorf Center
Geidorfplatz 1
8010 Graz
(1,37 km)

B3 Filmzentrum im Rechbauerkino
Rechbauerstraße 6
8010 Graz
(1,39 km)

Sportanlage

C1 Union Wirtschaftskammer Sekt Tennis
Rembrandtgasse 1
8010 Graz
(0,16 km)

C2 Tennisanlage Hauser-Priebsch
Nibelungengasse 70
8010 Graz
(0,86 km)

C3 Sportwerk KG
Hilmteichstraße 136
8043 Graz
(1,23 km)

Freizeitanlage

D1 WIKI Adventure Park
Hilmteichstraße 110
8010 Graz
(0,86 km)

Fitnessstudio

E1 Fitnessstudio
Leonhardstraße 125
8010 Graz
(0,22 km)

E2 Fitnessstudio
Heinrichstraße 117
8010 Graz
(0,73 km)

E3 Fitnessstudio
Bürgergasse 4/2. Stock/Top 9
8010 Graz
(0,73 km)



Gasthaus

A1 Leonhardstüberl Helene Merl
Leonhardstraße 90
8010 Graz
(0,37 km)

A2 Gasthaus "Zu den 3 goldenen Kugeln"
Riesplatz 1
8010 Graz
(0,41 km)

A3 Gastwirtschaft z Weissen Kreuz - Dk...
Heinrichstraße 67
8010 Graz
(0,79 km)

Restaurant

B1 Pastini Casa Della Pasta
Stiftingtalstraße 3-7
8010 Graz
(0,42 km)

B2 Osteria dei Sensi
Am Ragnitzbach 26
8010 Graz
(0,61 km)

B3 FG - Friends Gastronomie GmbH
Leechgasse 30
8010 Graz
(0,62 km)

Pizza/Snack

C1 Restaurant Pizzeria Roma
Elisabethstraße 32
8010 Graz
(0,88 km)

C2 Cafe Pizzeria La Famiglia
Ragnitzstraße 16
8010 Graz
(0,88 km)

C3 Pizzeria Fontana Di Trevi
Schumanngasse 4
8010 Graz
(1,02 km)

Café/Eis

D1 Cafe Schanzl
Leonhardplatz 4
8010 Graz
(0,13 km)

D2 Cafe Konditorei Gotthardt
Stiftingtalstraße 3-7
8010 Graz
(0,42 km)

D3 tribeka
Leonhardstraße 82
8010 Graz
(0,46 km)

Bar/Lokal

E1 Merano Bar Lounge
Elisabethstraße 37
8010 Graz
(0,83 km)

E2 Cafe Kebap Pizzeria Rosamunde
Leonhardstraße 42
8010 Graz
(0,90 km)

E3 Café Bar Orange
Elisabethstraße 30
8010 Graz
(0,91 km)

Weinlokal

F1 Uni-Eno
Heinrichstraße 49-51
8010 Graz
(0,89 km)

F2 Landhaus Jöbstl
Rudolfstraße 59
8010 Graz
(1,11 km)

F3 Schaar Buschenschank
Kaiserwaldweg 51
8010 Graz
(1,22 km)

Kino

G1 Geidorf Kunstkino Graz
Geidorfplatz 1a
8010 Graz
(1,35 km)

G2 Graz Geidorf Center
Geidorfplatz 1
8010 Graz
(1,37 km)

G3 Filmzentrum im Rechbauerkino
Rechbauerstraße 6
8010 Graz
(1,39 km)



Museum

A1 Botanischer Garten Graz
Schubertstraße 59
8010 Graz
(0,51 km)

A2 Archäologische Sammlungen der Unive...
Universitätsplatz 3
8010 Graz
(0,95 km)

A3 Hans Gross Kriminalmuseum
Universitätsplatz 3
8010 Graz
(0,95 km)

Theater/Oper

B1 Kulturverein TAG Theateragenda
Sparbersbachgasse 40
8010 Graz
(1,38 km)

B2 Grazer Kasperltheater
Mandellstraße 29 (Spielort Grazer Orpheum)
8010 Graz
(1,55 km)

B3 Opernhaus Graz GmbH
Kaiser-Josef-Platz 10
8010 Graz
(1,66 km)

Bibliothek

C1 Fach- u. Öffentliche (Schul-)Biblio...
Leonhardstraße 130
8010 Graz
(0,19 km)

C2 Schulbibliothek des Bundesgymnasium...
Seebachergasse 11
8010 Graz
(0,22 km)

C3 Schulbibliothek der Hauptschule St....
Elisabethstraße 56
8010 Graz
(0,44 km)

Kirche/Kulturgut

D1 Kongregation d Helferinnen
Leechgasse 34
8010 Graz
(0,60 km)

D2 Kongregation der Barmherzigen Schwe...
Kreuzgasse 34
8010 Graz
(1,61 km)

D3 Burg Grazer Burg
Graz
(1,64 km)



Apotheke

A1 Apotheke "Zum heiligen Leonhard"
Leonhardplatz 3
8010 Graz
(0,14 km)

A2 Casa Medica Apotheke
Berthold Linder Weg 3
8047 Graz
(0,90 km)

A3 Herz-Jesu-Apotheke
Nibelungengasse 26
8010 Graz
(1,19 km)

Ärztezentrum/Krankenhaus

B1 Stillambulanz Sanatorium St. Leonhard
Schanzlgasse 42
8010 Graz
(0,02 km)

B2 Sanatorium St.Leonhard GmbH
Schanzelgasse 42
8010
(0,02 km)

B3 Landeskrankenhaus-Universitätsklini...
Auenbruggerplatz 1
8010
(0,25 km)

Physiotherapeut

C1 Therapiezentrum Markhof
Geidorfgürtel 21
8010 Graz
(0,72 km)

C2 PraxisOrange Baader-Charusa-Jost-Eg...
Nibelungengasse 54
8010 Graz
(0,90 km)

C3 Lopez-Sanchez Marianne, Mag.
Billrothgasse 19
8010 Graz
(0,94 km)

Psychotherapeut

D1 WEIHS Elfriede
Leechgasse 78
8010 Graz
(0,21 km)

D2 PUNTIGAM Maria
Seebachergasse 5
8010 Graz
(0,24 km)

D3 Dr. med. DUNITZ-SCHEER Marguerite
Lenaugasse 5
8010 Graz
(0,38 km)

Seniorenheim

E1 Odilien-Institut GmbH
Leonhardstraße 130
8010 Graz
(0,19 km)

E2 Annaheim der Kreuzschwestern
Riesstraße 24
8010 Graz
(0,48 km)

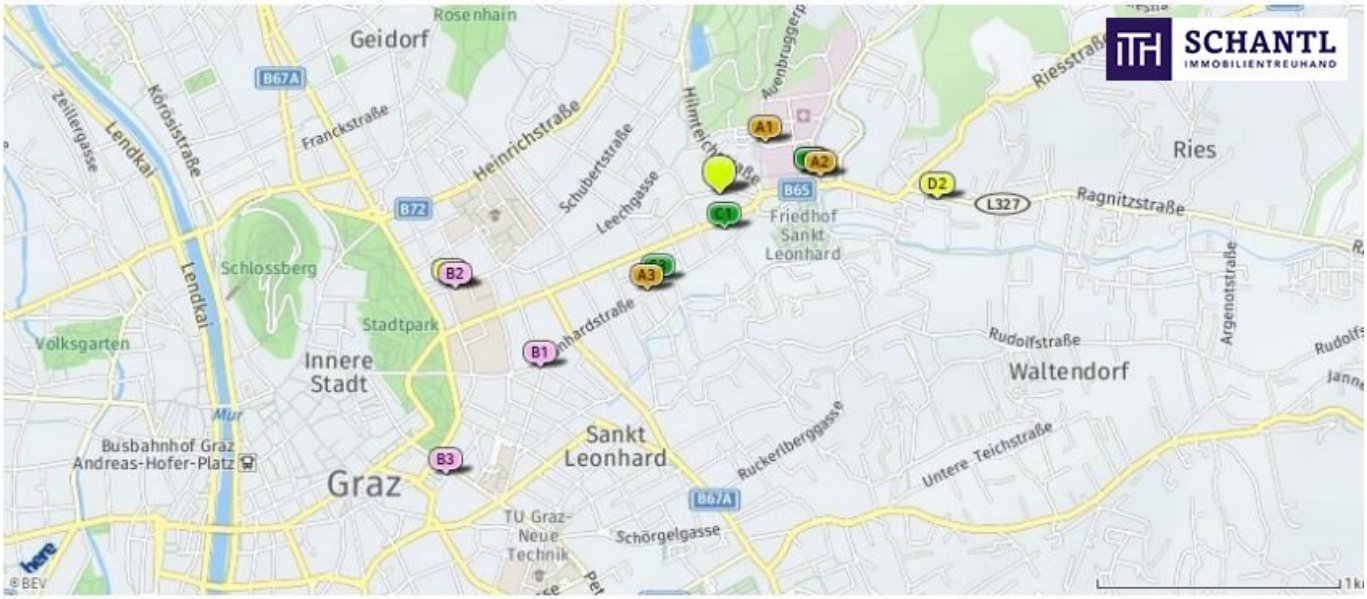
E3 Haus der Barmherzigkeit
Riesstraße 35
8010 Graz
(0,60 km)

Tierarzt

F1 Schneck Christof, Dr.
Elisabethstraße 59
8010 Graz
(0,50 km)

F2 Kucher Christian, Dr.
Heinrichstraße 118
8010 Graz
(0,71 km)

F3 Hönger Diethard, Dr.
Ragnitzstraße 55
8047 Graz
(1,29 km)



Bäckerei

A1 Hubert Auer Betriebsgesellschaft mb...
Auenbruggerplatz 17
8036 Graz
(0,29 km)

A2 Auer Martin Brot GmbH
Stiftingtalstraße 3-7
8010 Graz
(0,42 km)

A3 Sorger Albin Zum Weinrebenbäcker Gm...
Leonhardstraße 89
8010 Graz
(0,50 km)

Metzgerei

B1 Buchberger GmbH & Co KG
Leonhardstraße 30
8010 Graz
(1,03 km)

B2 Fleischerei Mosshammer GmbH
Zinzendorfgasse 12
8010 Graz
(1,15 km)

B3 Qualitätsfleischerei Feiertag
Kaiser-Josef-Platz Stand 13-15
8010 Graz
(1,62 km)

Supermarkt

SPAR Supermarkt
Elisabethstraße 80
8010 Graz
(0,14 km)

BILLA
Stiftingtalstraße 3-7
8010 Graz
(0,39 km)

SPAR Supermarkt
Leonhardstraße 95
8010 Graz
(0,43 km)

Drogerie

D1 BIPA
Stiftingtalstrasse 7
8010 Graz
(0,39 km)

D2 BIPA
Ragnitzstraße 16
8010 Graz
(0,90 km)

D3 Sonnenfrosch - Das Reformhaus
Zinzendorfgasse 5
8010 Graz
(1,18 km)



Bus

- A1 Graz Studentenheim Elisabeth (0,09 km)
- A2 Graz Studentenheim Elisabeth (0,12 km)
- A3 Graz Leonhardplatz (0,13 km)

Straßenbahn

- B1 Graz Odilien-Institut (0,17 km)
- B2 Graz Odilien-Institut (0,17 km)
- B3 Graz Odilien-Institut (0,18 km)

Lokalbahnhof

- C1 Schloßbergrestaurant (1,94 km)
- C2 Schloßbergbahn (2,09 km)

Objektbeschreibung

Mansardencharme zum Verlieben: Besonderes Wohngefühl in Top-Lage nahe Uni & LKH

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Graz! Diese charmante Mansardenwohnung vereint gemütliches Wohnambiente, eine hervorragende Stadtlage und attraktive Ausstattungsmerkmale zu einem Wohnangebot mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Auf rund 51 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Dachlage verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter und sorgt für ein behagliches Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist die **brandneue Einbauküche**, die modernes Design mit praktischer Funktionalität verbindet. Ergänzt wird die Ausstattung durch neue Badezimmermöbel, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen und der Wohnung einen frischen, zeitgemäßen Charakter verleihen.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier angenehme Ruhe. Der sonnige Innenhofgarten steht den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet einen grünen Rückzugsort mitten in der Stadt. Ob zum Entspannen, Lesen oder für gemütliche Stunden im Freien – hier lässt sich die hohe Lebensqualität dieser Lage besonders genießen.

Die Nähe zur Universität Graz, zum LKH sowie zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Wohnung zu einer idealen Wahl für Studierende, Mitarbeiter des Gesundheitswesens, Berufstätige oder alle, die eine zentrale und gleichzeitig ruhige Wohnlage schätzen.

Eine charmante Stadtwohnung mit Charakter, modernisierter Ausstattung und hervorragender Infrastruktur – bezugsfertig und bereit für neue Bewohner.

Auf einen Blick

- Ca. **51 m² Wohnfläche** mit cleverem Grundriss
- **Charmante Mansardenwohnung** mit besonderem Wohnflair
- **Brandneue Einbauküche** bereits vorhanden

- **Neue Badezimmermöbel** inklusive
- **Sonniger Innenhofgarten** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Top-Lage nahe UNI Graz und LKH**
- **Ruhige Wohnatmosphäre** trotz zentraler Stadtlage
- **Sofort verfügbar** und bezugsbereit
- **Sehr gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten und Öffi-Anbindung
- **Gepflegtes Wohnhaus** in gefragter Wohngegend

Highlights

- Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz.
- Die charmante Mansarde schafft ein einzigartiges Wohngefühl mit Charakter.
- Urbaner Lifestyle und erholsame Ruhe gehen hier Hand in Hand.
- Der grüne Innenhof bietet eine seltene Ruheoase mitten in der Stadt.
- Helle Räume sorgen für ein freundliches und einladendes Ambiente.
- Perfekte Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort.
- Kurze Wege zu Universität, LKH und Innenstadt erleichtern den Alltag.

- Ein Zuhause mit Persönlichkeit statt einer gewöhnlichen Standardwohnung.
- Die besondere Dachgeschosslage vermittelt Geborgenheit und Privatsphäre.
- Ein idealer Rückzugsort für alle, die das Leben in Graz in vollen Zügen genießen möchten.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap