



Inserat ID: 172489

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 295000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 66m²

Charmante Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard- ideale Raumaufteilung und gemütlicher Innenhofbalkon



Charmante ca. 70m² große Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard

- ideale Raumaufteilung und gemütlicher Innenhofbalkon -

Ein Zuhause mit Geschichte ? Altbaucharme mitten in St. Leonhard

Willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als nur Wohnraum ? sie ist ein Ort zum Ankommen, ein Ort zum Träumen.

Mitten im begehrten Grazer Stadtteil St. Leonhard, nur einen kurzen Spaziergang von der TU Graz entfernt, liegt dieses Schmuckstück mit einer Wohnfläche von rund 70 m².

Hier verbinden sich klassischer Altbauflair und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu einer

seltenen Gelegenheit, wie man sie nur selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter: hohe Decken, großzügige Räume und dieser unverwechselbare Charme, den nur Altbauten haben.

Die zwei hellen Zimmer bieten reichlich Platz für Wohnen, Arbeiten oder Schlafen, während die separate Küche mit direktem Zugang zum Badezimmer ein durchdachtes Raumgefühl schafft.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof, der erweitert werden kann ? die Genehmigung liegt bereits vor. Hier können Sie schon bald Ihr Frühstück genießen, Blumen pflanzen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Und das Beste: Diese Wohnung ist eine Einladung an Ihre Kreativität. Ob sanfte Modernisierung oder umfassende Renovierung ? hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen.

Die 10 Highlights im Überblick:

Begehrte Lage in St. Leonhard ? mitten im Viertel, nur ca. 400 m zur TU Graz.

Ca. 70 m² Wohnfläche ? perfekt für Singles, Paare oder eine WG.

Zwei großzügige Zimmer ? flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Separate Küche ? praktisch, hell und mit Zugang zum Badezimmer.

Erweiterbarer Balkon ? bestehend ca. 3,5 m², vergrößerbar auf ca. 8 m², mit Blick ins Grüne.

Altbaucharme pur ? Fischgrätparkett, Doppelflügeltüren und hohe Decken.

Innenhof-Oase ? liebevoll gestalteter Garten mit Hortensien, ruhig und privat.

Sanierungspotenzial ? gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Top-Infrastruktur ? Nahversorgung, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Attraktive Betriebskosten ? übersichtlich und fair kalkuliert.

Diese Wohnung ist mehr als eine Immobilie ? sie ist ein Lebensgefühl. Ob als persönliches Refugium, charmanter Rückzugsort oder wertbeständige Investition: Hier können Sie Altbauflair und Stadtleben perfekt vereinen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnjuwel begeistern.

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!

<http://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

Eckdaten

Wohnfläche: 66m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 102.96m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.04m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 2507403

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at