



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 148881

erstellt am : 07.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 385000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

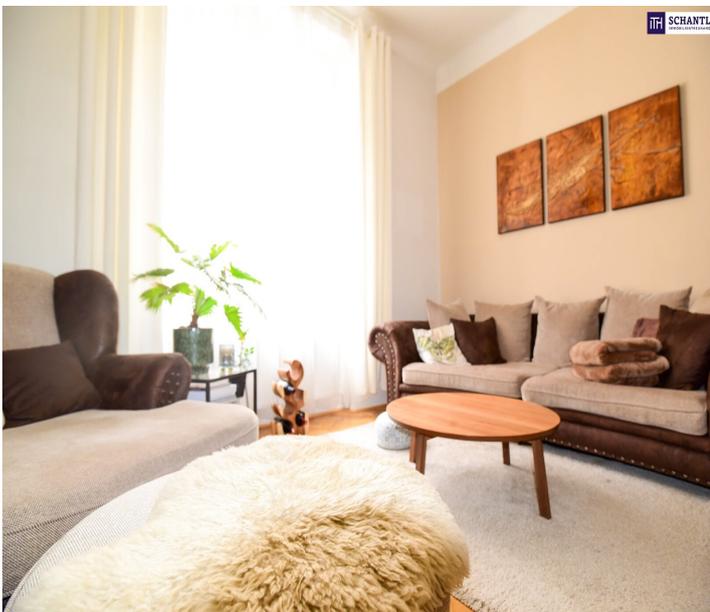
Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 80.85m<sup>2</sup>

**Charmante Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard, nur einen Steinwurf von der TU Graz entfernt! 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung und gemütlichem Innenhofbalkon ? ein Traum für Stadtliebhaber.**



Charmante Altbauwohnung im Herzen von St. Leonhard, nur einen Steinwurf von der TU Graz entfernt! 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung und gemütlichem Innenhofbalkon ? ein Traum für Stadtliebhaber.

Diese charmante Eigentumswohnung in St. Leonhard besticht einerseits durch ihre Lage mitten in St. Leonhard in unmittelbarer Nähe zur TU Graz (400m! zu Fuss), andererseits kommen Altbaufans

voll auf Ihre Kosten: die Wohnung verfügt über einen klassischen Altbaugrundriss, liegt im Erdgeschoß und bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten im Inneren wie auch außen. Insgesamt verfügt sie über eine großzügige Fläche von ca. 80,85 m<sup>2</sup>. Besonders zu erwähnen ist, dass auch der Balkon der Wohnung (Innenhofblick!!!) erweitert werden kann - die bauliche Bewilligung liegt diesbezüglich bereits vor.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Zugang zum WC, zur Küche sowie zum Wohnzimmer

Küche mit Zugang zum Badezimmer

2 separate Schlafzimmer

Balkon Bestand: 3,5 m<sup>2</sup> (Balkon lt. Einreichplanung nach möglicher Sanierung: ca. 8 m<sup>2</sup>)

Laufende Kosten:

Betriebskosten: EUR 2,-/m<sup>2</sup> zzgl. 10 % USt

Reparaturrücklage: EUR 1,06/m<sup>2</sup>

Highlights:

**Charaktervolle Altbauarchitektur:** Die Wohnung besticht durch ihre typische Altbauarchitektur mit hohen Decken und großen Fenstern, die viel Licht hereinlassen.

**Historischer Altbauflair:** Der klassische Fischgrätparkettboden und auch die Doppelflügeltüren verleihen den Räumen einen eleganten und zeitlosen Charme.

**Geräumiger Balkon:** Der vorhandene Balkon kann auf ca. 8 m<sup>2</sup> erweitert werden, was zusätzlichen Platz im Freien bietet. Das Ansuchen für die Baugenehmigung ist bereits gestellt.

**Hochparterre:** Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß, was einen einfachen Zugang ermöglicht und zudem einen traumhaften Blick in den Innenhof bietet. Es befindet sich dort ein Oase der Ruhe mit einem Hortensiengarten.

**Sanierungsmöglichkeit:** Die Wohnung bietet die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen zu renovieren und zu gestalten. Verwirklichen Sie Ihren Wohnraum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen!

**charmante Lage in St. Leonhard/TU Graz:** St. Leonhard ist ein begehrtes Viertel in Graz, das durch seine zentrale Lage und gute Anbindung besticht. Zudem ist die TU Graz zu Fuß nur 400m entfernt.

**Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Sanierungsmöglichkeit bietet die Chance, moderne Elemente und individuelle Akzente einzubringen.

**Gute Raumaufteilung:** Die großzügige Raumaufteilung lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu, sei es für Familien oder WG-tauglich.

**Gute Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die den Alltag erleichtern.

**Besichtigungen:** Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses Schmuckstück zu zeigen und Sie bei Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihren Altbau-Wohnraum in Graz zu erfüllen.

**Anmerkung:** Der beigefügte Wohnungsplan dient als Skizze für eine mögliche Sanierung der Einheit.

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](http://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: 80.85m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 102.96m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.04m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 385000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: [patrick.hrauda@schantl-ith.at](mailto:patrick.hrauda@schantl-ith.at)