

Inserat ID: 195288

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 389000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 80.85m<sup>2</sup>

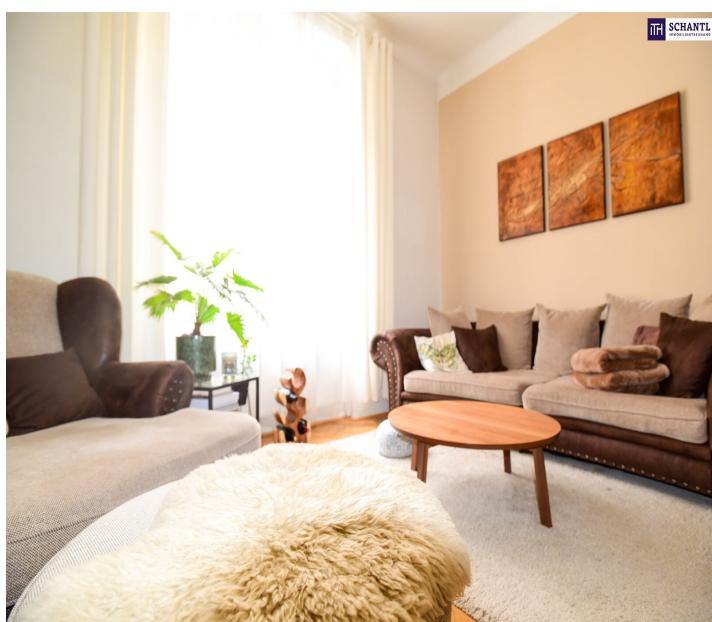
## Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

## **Charmante Altbauwohnung in Bestlage von St. Leonhard ? Ihr individuell gestaltbarer Wohntraum nahe der TU Graz!**



Charmante Altbauwohnung in Bestlage von St. Leonhard ? Ihr individuell gestaltbarer Wohntraum nahe der TU Graz!

Diese großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des beliebten Bezirks St. Leonhard vereint historischen Charme, hervorragende Lage und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Nur 400 Meter von der TU Graz entfernt und ruhig in einem begrünten Innenhof gelegen, eröffnet diese Immobilie all jenen neue Möglichkeiten, die urbanes Leben, klassische Architektur und kreative Gestaltungsfreiheit verbinden möchten.

Mit rund 80,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem erweiterbaren Innenhofbalkon sowie einem attraktiven

Grundriss bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für Stadtliebhaber, Paare, Familien oder Anleger, die das Außergewöhnliche suchen.

FACTS ? Auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 80,85 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 ideal aufgeteilte Räume

Balkon: Bestand ca. 3,5 m<sup>2</sup> ? Erweiterung auf ca. 8 m<sup>2</sup> bereits bewilligt

Lage: 400 m fußläufig zur TU Graz, mitten in St. Leonhard

Geschoss: Erdgeschoß/Hochparterre mit ruhigem Innenhofblick

Die Wohnung ? Altbaucharme trifft Potenzial

Die Räume überzeugen durch ihre typisch stilvolle Altbauarchitektur: hohe Decken, großzügige Zimmer und viel Tageslicht schaffen ein besonderes Wohngefühl. Der klassische Grundriss und die Möglichkeit einer individuellen Sanierung bieten maximale Flexibilität ? egal ob modernes City-Loft, gemütlicher Rückzugsort oder hochwertig saniertes Altbaujuwel.

Der grüne Innenhof ist eine wahre Ruheoase: liebevoll bepflanzt, geprägt von Hortensien und ideal sichtbar vom eigenen Balkon, der zukünftig deutlich mehr Platz zum Genießen bieten kann.

Raumaufteilung

Geräumiger Vorraum mit Zugang zu WC, Küche und Wohnzimmer

Wohnzimmer mit idealer Schnittstelle zu den weiteren Räumen

Küche mit Zugang zum Badezimmer

Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer

Balkon (3,5 m<sup>2</sup>) ? Erweiterung auf ca. 8 m<sup>2</sup> laut bewilligter Planung möglich

HIGHLIGHTS ? Das macht dieses Objekt einzigartig

Erweiterbarer Balkon mit Innenhof-Romantik: Bewilligung zur Vergrößerung bereits vorhanden.

Authentischer Altbaucharakter: Fischgrätparkett, hohe Räumen und elegante Doppelflügeltüren.

Gestaltungsfreiheit: Frei planbare Sanierung für ganz persönliche Wohnkonzepte.

Ruhige Innenhoflage: Blick in einen idyllischen Hortensiengarten.

Ideal für Familien oder WGs: Perfekte Raumaufteilung für vielfältige Wohnmodelle.

Hervorragende Infrastruktur: Einkauf, Gastronomie, Schulen und Öffis in unmittelbarer Umgebung.

Interessantes Wertsteigerungspotenzial: Top-Lage + Altbau + Balkonerweiterung = attraktive Investition.

TU-Nähe: Perfekt für Studierende, Lehrende oder als hochwertige Studentenwohnung.

Komfortables Hochparterre: Leichter Zugang ohne Treppensteigen, dennoch geschützt vor Einblicken.

Urbanes Wohngefühl: Leben im Herzen eines der begehrtesten Grazer Stadtteile.

#### Laufende Kosten

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

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

#### Besichtigung & Anfrage

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir begleiten Sie gerne vom ersten Eindruck bis zu Ihrem neuen Altbauzuhause in einer der gefragtesten Lagen von Graz.

Hinweis: Der beigefügte Wohnungsplan zeigt eine mögliche Sanierungsvariante und dient als Orientierung.

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 / EntfernungGesundheitArzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 80.85m <sup>2</sup>	
Zimmer: 3	Befeuerung: Gas,
Bäder: 1	hwbwert: 102.96m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Dm <sup>2</sup>
	fgeewert: 2.04m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Dm <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 389000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel:: +43 676 3330356

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at