



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230543

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 398000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 100m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 206m<sup>2</sup>

**VERWIRKLICHEN SIE SICH SELBST - 96m<sup>2</sup> aufgeteilt  
auf ZWEI Bestandswohnungen + ca. 115m<sup>2</sup>  
baugenehmigter Rohdachboden**



Altbau trifft Entwicklungspotenzial in BESTLAGE Graz ? St. Leonhard  
2 Einheiten möglich | Dachausbau genehmigt | Garten optional

Dieses außergewöhnliche Objekt im Herzen von St. Leonhard bietet eine seltene Kombination aus werthaltigem Altbaubestand und bereits baugenehmigtem Dachausbau.

Nur rund 400 Meter von der TU Graz entfernt und ruhig im begrünten Innenhof gelegen, eröffnet diese Immobilie vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer und Anleger.

Der Fokus liegt klar auf dem vorhandenen Bestand ? kombiniert mit zusätzlichem Ausbaupotenzial und optional erwerbbaaren Gartenflächen.

#### ZWEI ATTRAKTIVE KAUF-Optionen:

Variante 1 ? Große Einheit

96 m<sup>2</sup> Bestandswohnung + baugenehmigter Dachboden

Kaufpreis: ? 398.000,-

Optional:

Gartenanteil ca. 83 m<sup>2</sup> ? ? 49.800,-

Variante 2 ? Kompakte Einheit

48 m<sup>2</sup> Bestandswohnung + baugenehmigter Dachboden

Kaufpreis: ? 298.000,-

Optional:

Gartenanteil ca. 36 m<sup>2</sup> ? ? 21.600,-

Ausbaupotenzial

Der bereits baugenehmigte Rohdachboden bietet erhebliches Entwicklungspotenzial.

Hinweis: Die tatsächlich nutzbare Fläche ist voraussichtlich größer als die aktuell angesetzten ca. 106 m<sup>2</sup> (Berechnung ab 1,5 m Raumhöhe) und bietet somit zusätzlichen Spielraum für individuelle Wohnkonzepte.

Wohnen mit Ruhefaktor

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Innenhoflage mit begrüntem Gartenbereich und angenehmer Privatsphäre ? eine echte Seltenheit in urbaner Lage.

#### HIGHLIGHTS

Attraktiver Einstiegspreis durch klare Trennung von Bestand & Zusatzflächen

Werthaltiger Altbau-Bestand als solide Basis

Baugenehmigter Dachausbau ? sofort umsetzbares Potenzial

Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzer, WG, Anleger)

Optionale Gartenflächen ? selten in dieser Lage

Top-Infrastruktur & TU-Nähe

Ruhige Innenhoflage trotz zentraler Position

Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage & Aufteilung

Wertsteigerungspotenzial durch Ausbau

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

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](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: 100m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 206m<sup>2</sup>

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: 398000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 2507403

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