

Inserat ID: 174104

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 319000€

Straße: Leonhardgürtel

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 78m²

WUNDERSCHÖNE 3 ZIMMERWOHNUNG IN ST. LEONHARD! Ein absoluter Wohn-Traum in der besten Lage! 5 Minuten zu Fuß in die Innenstadt - JETZT BESICHTIGEN!



WUNDERSCHÖNE 3 ZIMMERWOHNUNG IN ST. LEONHARD! Ein absoluter Wohn-Traum in der besten Lage! 5 Minuten zu Fuß in die Innenstadt - JETZT BESICHTIGEN!

Highlights der Wohnung

Ca. 78 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss

Balkon mit ruhiger Innenhofausrichtung & traumhaftem Stadt-Grünblick

Heller Wohn-Koch-Essbereich mit neuer, moderner Küche

2 gemütliche Schlafzimmer + Bad, WC & praktischer Abstellraum

Lift im Haus ? bequem in den 3. Stock

Fernwärme-Heizung für effizientes Wohnen

Neue Fliesen im Vorraum & Abstellraum, schöner alter Parkett in Wohn- und Schlafräumen

Besondere Vorzüge

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel: Hell, lichtdurchflutet und mit einem Balkon, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist ? perfekt, um warme Sommerabende entspannt zu genießen. Trotz zentralster Lage lässt sich die Wohnung auch nachts angenehm lüften, ohne Straßenlärm. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Klimaanlage nachzurüsten.

Auch die Parksituation ist ein Traum: Durch die Sackgassenlage am Leonhardgürtel finden Sie zu jeder Uhrzeit einen Parkplatz. Mit einem Dauerparkticket für nur ca. ? 250 pro Jahr parken Sie zudem extrem günstig und stressfrei.

Sanierung & Wertsteigerung

Das Gebäude wird derzeit umfassend saniert ? ein echter Mehrwert für Sie:

Erneuerung aller Balkone mit modernem Edelstahlgeländer & Milchglasscheiben

Neuer Bodenbelag der Balkone in edlem Kieselgrau

Austausch der Rollos

Neue Fassade

Weitere Sanierungsmaßnahmen für ein rundum gepflegtes Wohnhaus

Die Kosten für diese Maßnahmen betragen einmalig ca. ? 25.000 (keine Zusatzbelastung durch Darlehen!). Somit erwerben Sie eine Wohnung in einem Haus, das nach außen im neuen Glanz erstrahlt.

Fazit

Eine Wohnung, die all Ihre Wünsche erfüllt: zentral, ruhig, modernisiert und zukunftssicher durch laufende Sanierungen. Perfekte Lage, perfekter Grundriss, perfekte Lebensqualität ? Ihr neues Zuhause in Graz!

Hinweis: Die auf den Fotos sichtbaren Möbel (z. B. Couch) werden noch entfernt.

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 78m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 103.22m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.24m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 319000€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at