

Inserat ID: 174104 erstellt am: 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:319000€

Straße: Leonhardgürtel

8010 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 78m<sup>2</sup>

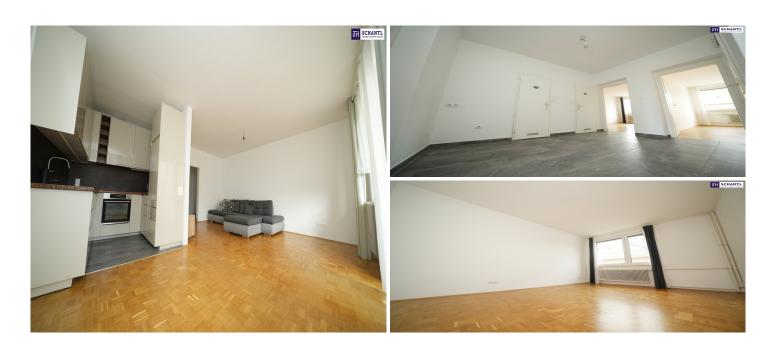
#### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

# 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

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.

Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss

#### 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: 78m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 Bäder: 1 Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral Befeuerung: Fern, hwbwert: 103.22m<sup>2</sup>

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