



Inserat ID: 195326

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 100m²

Nutzfläche: 200m²

Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

**Gestalten Sie Ihre eigene Traumwohnung in Grazer
BESTLAGE mit Potenzial auf 211m² WNF +
sehenswerten Blick auf die Herz-Jesu-Kirche**



Gestalten Sie Ihre eigene Traumwohnung in Grazer BESTLAGE
Potenzial auf 211m² WNF + sehenswerten Blick auf die Herz-Jesu-Kirche
Dieses Objekt mit enormen Potenzial befindet sich 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.

Die Fläche lässt sich perfekt auf zwei 100m² Große Maisonette-Wohnungen aufteilen oder zu einer einzelnen im Ausmaß von ca. 211m².

Mit rund 100m² Wohnfläche (Bestand!) + einem erweiterbaren Potenzial von 100m² Rohdachboden (Nutzfläche!) mit bereits attraktiv gestalteten Grundrisses bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für Stadtliebhaber, Paare, Familien oder Anleger, die das Außergewöhnliche suchen.

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.

FACTS ? Auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 100 m²

Balkon: Bestand ca. 8 m²

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

Geschoss: 4.Stock + Dachboden mit ruhigem Innenhofblick

HIGHLIGHTS ? Das macht dieses Objekt einzigartig

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.

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

Laufende Kosten

Betriebskosten: EUR 2,-/m² zzgl. 10 % USt

Reparaturrücklage: EUR 1,06/m²

Besichtigung & Anfrage

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

Hinweis: Der beigelegte 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

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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 100m ²	
Nutzfläche: 200m ²	Befeuerung: Gas, hwbwert: 102.96m ²
Zimmer: 3	hwbklasse: Dm ² fgeewert: 2.04m ² fgeeklasse: Dm ²

Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel:: +43 664 2507403

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