



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 184608

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 227000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 32.4m<sup>2</sup>

## NEUBAU IM HERZ-JESU-VIERTEL: Wunderschöne 2-Zimmer-Stadtwohnung in Graz-St. Leonhard - PROVISIONSFREI!



## NEUBAU IM HERZ-JESU-VIERTEL: Wunderschöne 2-Zimmer-Stadtwohnung in Graz-St. Leonhard - PROVISIONSFREI!

Im attraktiven Neubauprojekt mit 36 Eigentumswohnungen und einer Gewerbefläche entsteht modernes Wohnen mit urbanem Flair. Die Kombination aus hochwertiger Bauweise, durchdachten Grundrissen und einer begehrten Innenstadtlage macht dieses Projekt zu einer Top-Adresse für Eigennutzer wie Anleger.

Das Gebäude bietet Ihnen eine Tiefgarage für bequemes Parken, praktische Kellerabteile sowie einen begrünten Innenhof als Rückzugsort mitten in der Stadt.

## Fakten im Überblick

2-Zimmer-Wohnung mit 32,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3. Obergeschoss mit Lift  
Perfekt geeignet für Singles, Studierende oder Anleger  
Hochwertiger Neubau mit moderner Architektur  
Optimale Nutzung jeder Quadratmeterfläche

## Raumaufteilung

Vorraum: 3,7 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: 5,8 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: 10,1 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 12,8 m<sup>2</sup>

## Highlights dieser Immobilie

Kompakter Grundriss ? ideal für urbanes Wohnen  
Praktische Raumaufteilung ohne Flächenverlust  
Helle Räume mit moderner Ausstattung  
Wohn-/Essbereich mit harmonischem Schnitt  
Separates Schlafzimmer mit 12,8 m<sup>2</sup>  
Bad/WC großzügig gestaltet mit fast 6 m<sup>2</sup>  
Öffentliche Verkehrsanbindung nur 70 m entfernt  
Nähe zur TU Graz, Kaiser-Josef-Platz und Oper  
Nahversorger, Cafés und Restaurants in Gehweite  
Perfekt auch als Anlegerwohnung geeignet

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im beliebten Bezirk Graz-St. Leonhard, einer Top-Adresse für Stadtliebhaber. In direkter Umgebung befinden sich die Technische Universität Graz, der Kaiser-Josef-Platz mit Bauernmarkt sowie die Grazer Oper.

Durch die hervorragende öffentliche Anbindung ? Bus- und Straßenbahnhaltestelle nur rund 70 Meter entfernt ? erreichen Sie die Grazer Innenstadt in wenigen Minuten. Nahversorger, Gastronomie, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Hier wohnen Sie kompakt, modern und mitten in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Sämtliche Visualisierungen sind als Symbolbilder zu verstehen und können abweichen.

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw.

Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. 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: 32.4m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Zimmer: 2

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 227000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

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