

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/210

# Graz-Leonhard: Lichtdurchflutete Dachgeschossperle in Graz – 2 Zimmer mit West-Loggia, vermietet bis Ende 2028!



Ihre Ansprechpartnerin

**Petra Nemezc**

+43 664 1560931 | [petra.nemezc@top-living.at](mailto:petra.nemezc@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Nutzfläche: ca. 70,44 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 7,96 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnen  
Heizung: Fernwärme

Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WCs: 1  
Terrassen: 1  
Loggien: 1

Bauart: Altbau  
Zustand: vollsaniert  
Baujahr: 1899  
Ausrichtung: Westen  
Letzte Sanierung: 1984

Energieausweis

HWB:  
fGEE:

**D** 119,33 kWh/m<sup>2</sup>a  
**E** 2,86



## Preisinformationen

Kaufpreis: 297.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:

1,1 %

Grunderwerbsteuer:

3,5 %

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Boden:	Fliesen	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem zentralen und lebendigen Stadtteil von Graz und zugleich in einer ruhigen Wohngegend im Bezirk St. Leonhard. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass das Stadtzentrum und andere wichtige Punkte der Stadt schnell und bequem erreichbar sind. Zudem befinden sich Bildungseinrichtungen und Grünflächen in der Umgebung, die zur hohen Lebensqualität des Viertels beitragen.

## Beschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung im dritten Obergeschoss/Dachgeschoss vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf etwa **70 m<sup>2</sup>** erwarten Sie lichtdurchflutete Räume, eine **hübsche West-Loggia** und ein einzigartiger **grüner Ausblick** – im Sommer spendet ein großer Baum vor der Terrasse natürliche Beschattung.

Der großzügige Wohn-Essbereich bietet nicht nur viel Platz, sondern auch direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen einlädt. Besonders charmant sind die sichtbaren Holzbalken (Tram) sowie der alte, funktionstüchtige Kachelofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Das ruhige Schlafzimmer bietet eine perfekte Rückzugsmöglichkeit, während das gepflegte Badezimmer modernen Komfort bietet. Das WC ist dabei baulich getrennt und sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Diese charmante Wohnung kombiniert Altbau-Flair mit modernem Wohnen und ist ideal für alle, die das Besondere suchen - ideal für Anleger, Singles oder Pärchen!

**Eckdaten:**

- **Wohnfläche:** ca. 70,44 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 7,96 m<sup>2</sup>
- **Mietvertrag:** endet 31.12.28
- **Kaufpreis:** € 297.000,-, Nettomiete € 668,36
- **Honorar:** 3% + 20% USt

**Eine wertbeständige Immobilie in bester Grazer Lage –  
auch ideal für Anleger,  
die ein rundum sorgloses Investment suchen.**

**Sie sind überzeugt?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen  
Besichtigungstermin mit**

**Frau Petra Nemezc unter 0664/15 60 931.**

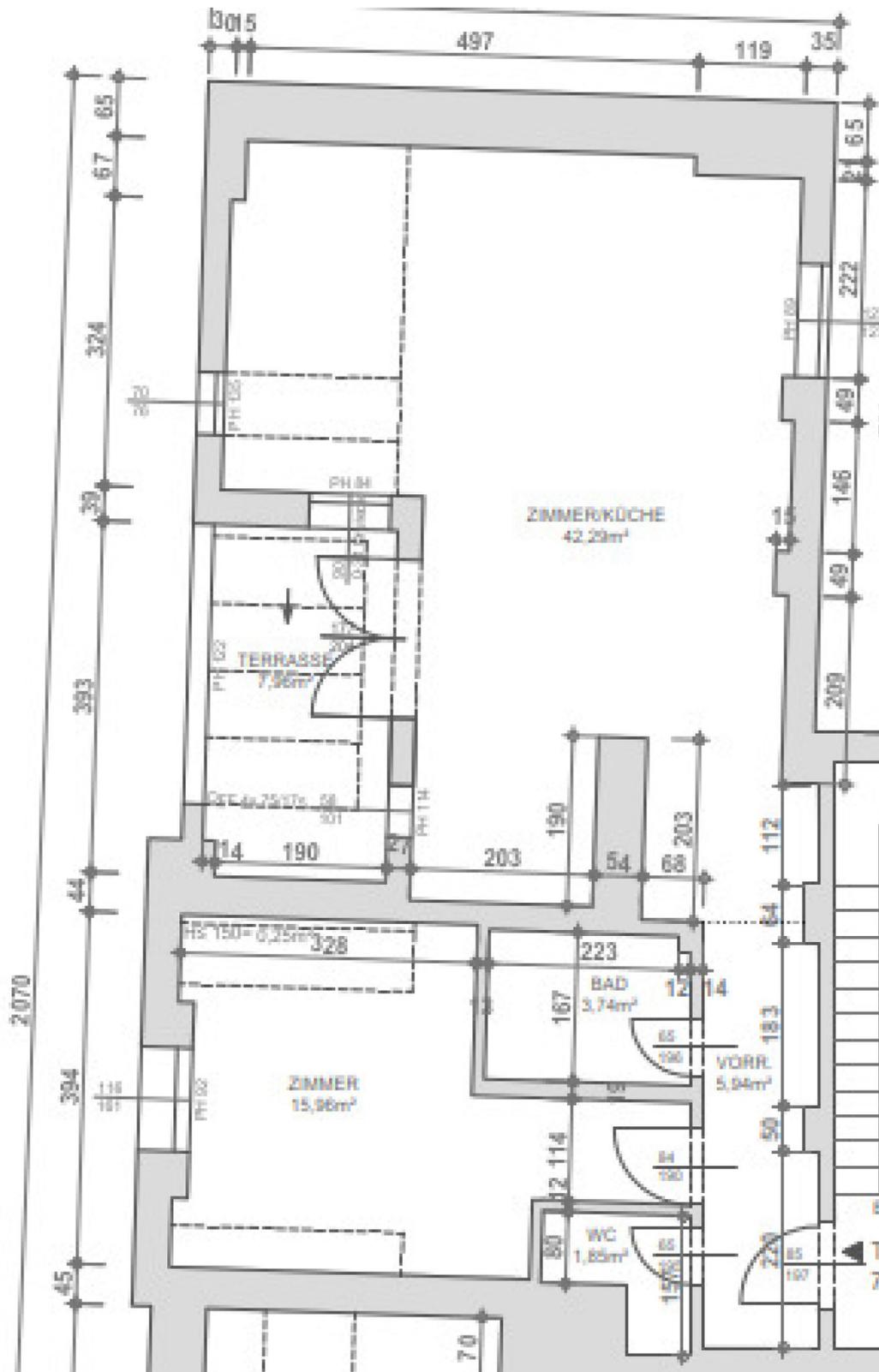
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

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.

**Raumaufteilung**

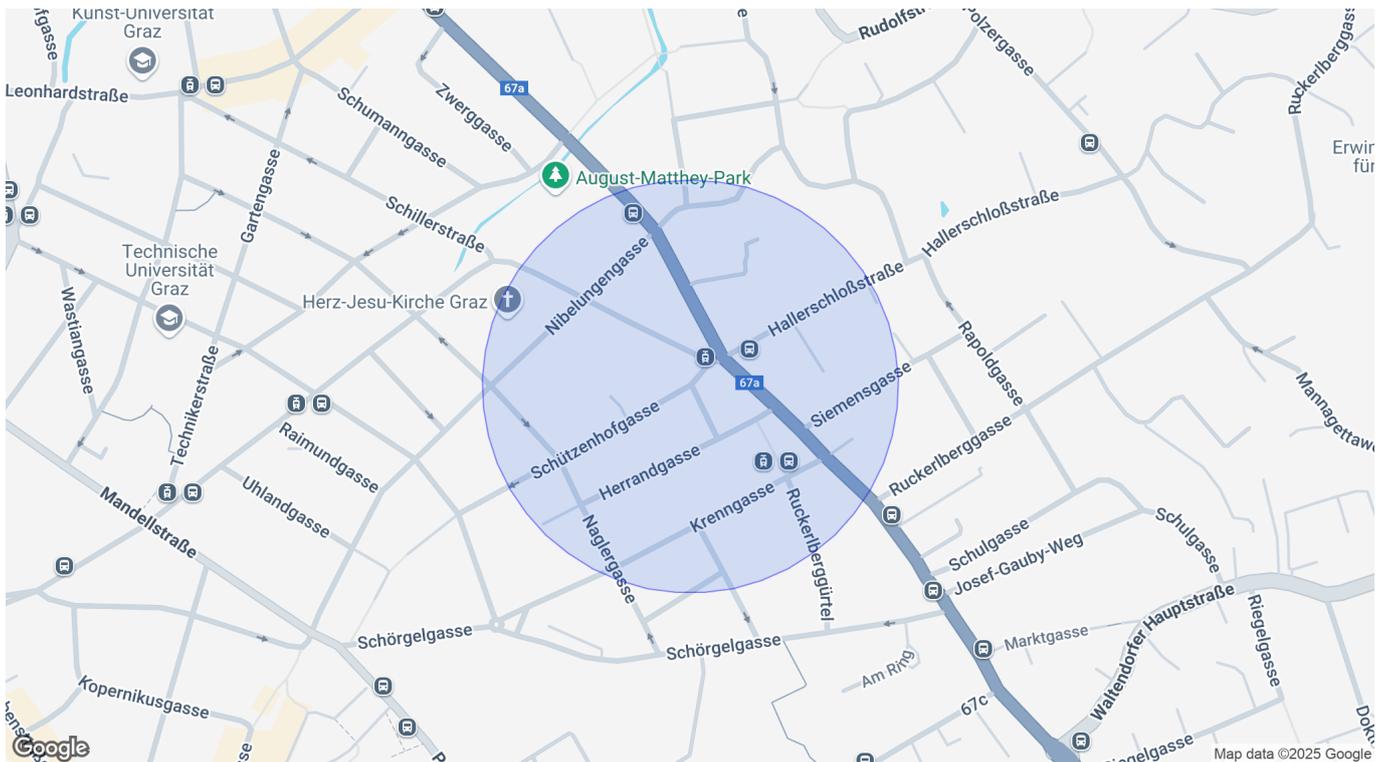


## Impressionen



## Lage

8010 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Bahnhof	2.000 m
Flughafen	9.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap