

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/269

Graz: Top-Lage: Sehr schöne 2-Zimmer-Altbauwohnung in Graz-St. Leonhard! Gut vermietet bis Mitte 2028.



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 77,59 m²
Loggiafläche: ca. 3 m²

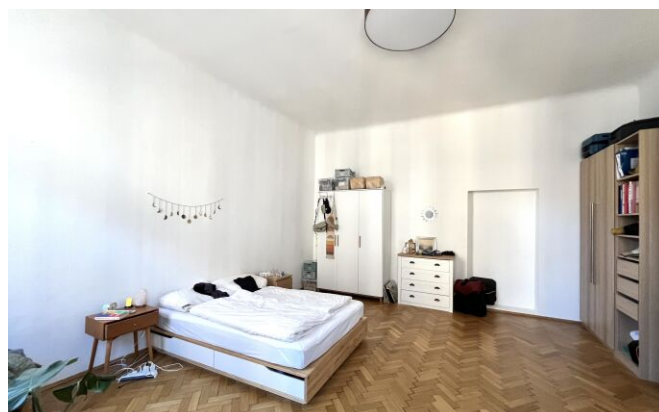
Etage: 1. Etage
Zimmer: 2
Bäder: 1
WCs: 1
Abstellräume: 1
Keller: 1
Loggien: 1

Nutzungsart: Wohnen
Mobiliar: Küche, Bad
Heizung: Fernwärme, Zentralheizung

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

Energieausweis

HWB: **D** 119,33 kWh/m²a
fGEE: **E** 2,86



Preisinformationen

Kaufpreis: 325.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Flügeltüren		

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

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit stilvollem Flair

Durch den Vorraum betritt man das große, helle Wohnzimmer mit schönem Parkettboden und eleganten Flügeltüren. Die hohen Fenster lassen viel Sonnenlicht in den Raum und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre, die den historischen Charme dieser Altbauwohnung eindrucksvoll zur Geltung bringt.

Die beiden großzügigen Zimmer sind klassisch miteinander verbunden und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Die modern ausgestattete Küche verfügt über sämtliche notwendigen Geräte und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf einen kleinen, praktischen Wirtschafts-Balkon – ideal zum Verweilen, Lüften oder für kleine Pflanzen.

Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, während das WC separat angeordnet ist – ein zusätzliches Plus an Komfort.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Fenster mit Rollos zur effektiven Beschattung
- Anschluss an Fernwärme (seit dem Vorjahr)
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Diese Wohnung vereint historischen Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung – perfekt für stilbewusste Singles, die urbanen Wohnkomfort schätzen, aber ebenso attraktiv für Anleger, die langfristig in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

Für Sie zusammengefasst:

- **Wohnfläche:** ca. 80 m²
- **Loggia:** ca. 3 m²
- **Mietvertrag:** endet 15.07.28, Nettomiete € 471,25
- **Kaufpreis:** € 325.000,--
- **Honorar:** 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

Diese Wohnung vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Komfort – ideal für alle, die stilvolles Wohnen schätzen!

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit

Frau Nemecz Petra unter 0664/ 1560931

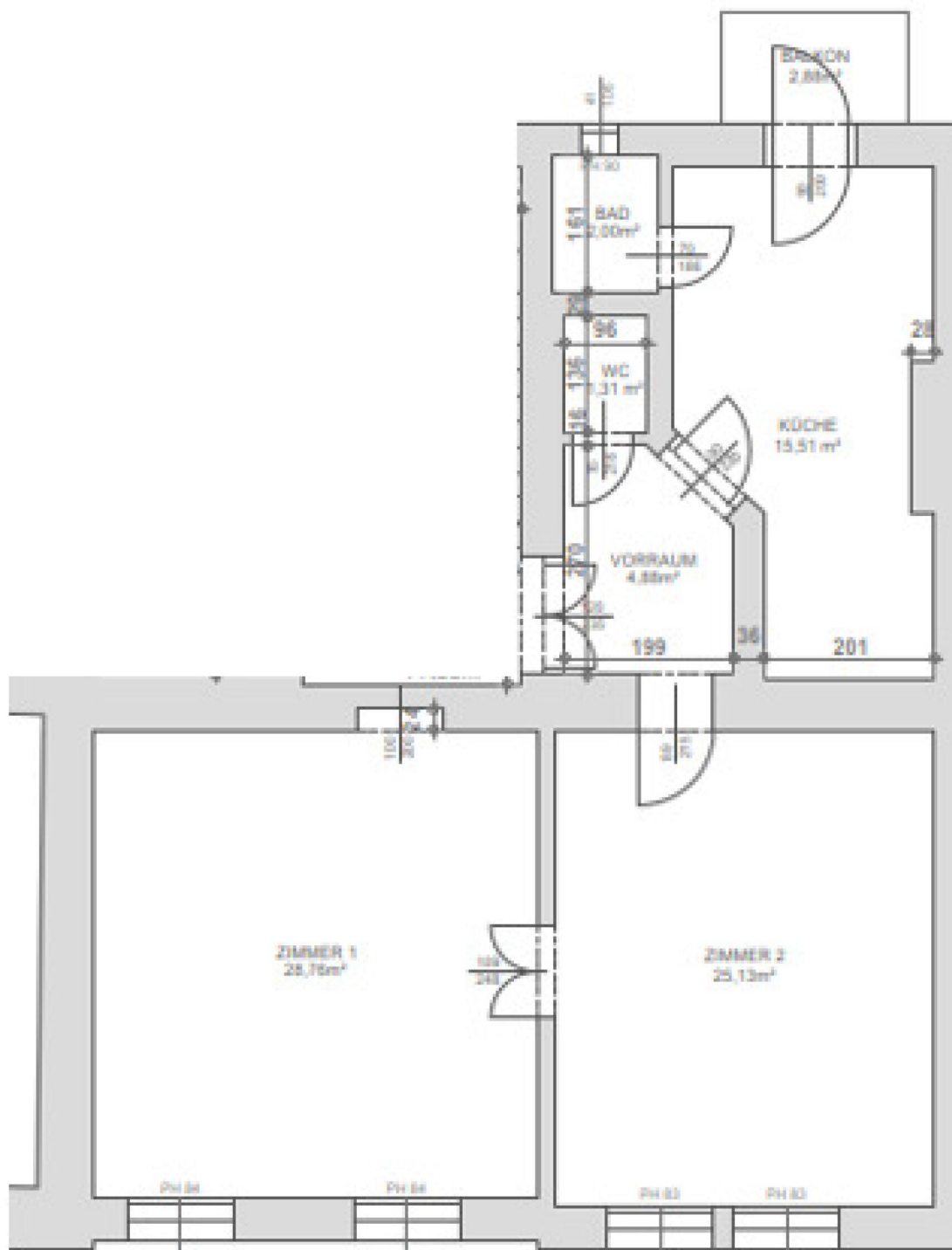
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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.

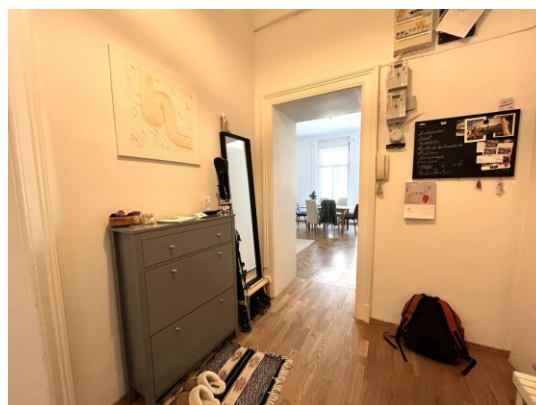
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung

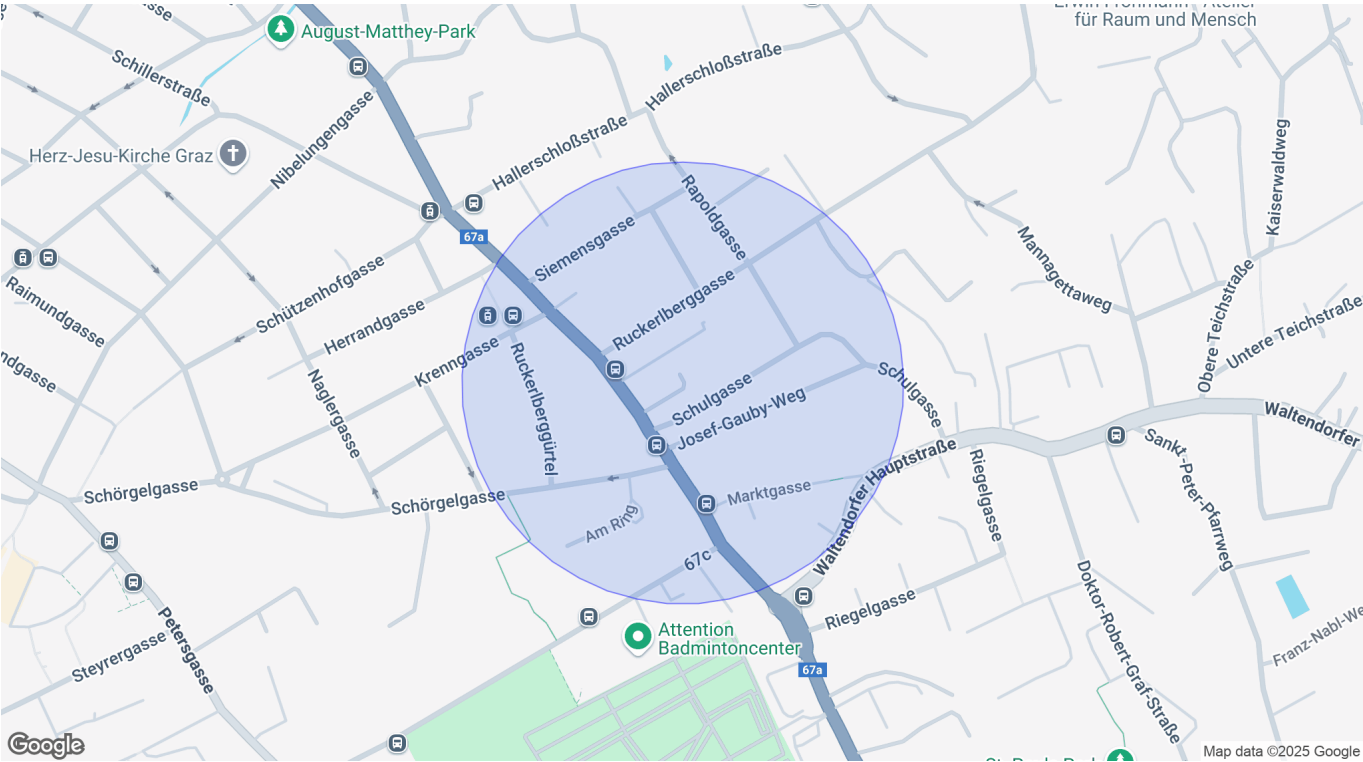


Impressionen



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