

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/208

Herz-Jesu-Viertel: Großzügige Altbauwohnung mit Balkon & Altmietvertrag – Top-Preis in gefragter Lage



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Nutzfläche: ca. 104,89 m²
Balkonfläche: ca. 3,05 m²

Etage: 2. Etage
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Balkone: 1

Nutzungsart: Wohnen

Bauart: Altbau
Baujahr: 1899
Letzte Sanierung: 1984

Energieausweis

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



Preisinformationen

Kaufpreis: 269.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

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

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Grazer Bezirk St. Leonhard – zentral und lebendig, zugleich jedoch in einer ruhigen Wohnstraße. Hier profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und gemütliche Cafés finden Sie direkt vor der Haustür. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele schnell und unkompliziert. Schulen, Universitäten und gepflegte Grünanlagen in der Nähe unterstreichen zusätzlich die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Beschreibung

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon & Altmietvertrag – Attraktiv für Anleger und Eigennutzer

Diese großzügige Altbauwohnung mit ca. 104,89 m² Wohnfläche vereint klassischen Charme mit praktischer Raumaufteilung. Zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche mit direktem Zugang zum Balkon sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein angrenzender, tagesbelichteter Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Das kompakte Badezimmer verfügt über eine Sitzbadewanne und ein Fenster, während auch das separate WC mit Fenster und integriertem Boiler für eine gute Belüftung sorgt.

Dank des bestehenden Altmietvertrags ist die Immobilie sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer interessant. Hohe Decken, großzügige Räume und der unverwechselbare Altbaucharakter runden das Angebot ab.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 104,89 m²
- Raumaufteilung: 2 helle Schlafzimmer, großes Wohnzimmer, Küche mit Balkonzugang & Abstellraum, Vorraum
- Hochwertiger Fischgrätparkett
- Holzfenster mit Rollläden

- Südwest-Ausrichtung – Sonne den ganzen Tag
- Badezimmer mit Sitzbadewanne & Fenster
- Separates WC mit Fenster und Boiler
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Bestehender Altmietvertrag – attraktiv für Anleger & Eigennutzer
- Kaufpreis: € 269.000,-
- Provision: 3 % + 20 % USt
- Balkonvergrößerung möglich

Diese Wohnung bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, eine stilvolle Altbauimmobilie in zentraler Lage mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben.

Möchten Sie, dass ich Ihnen dazu auch gleich eine **knackige Immobilienanzeigen-Version** schreibe, die sofort verkaufstark wirkt?

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin

mit Frau Cara Mihelic unter 0664 2323569.

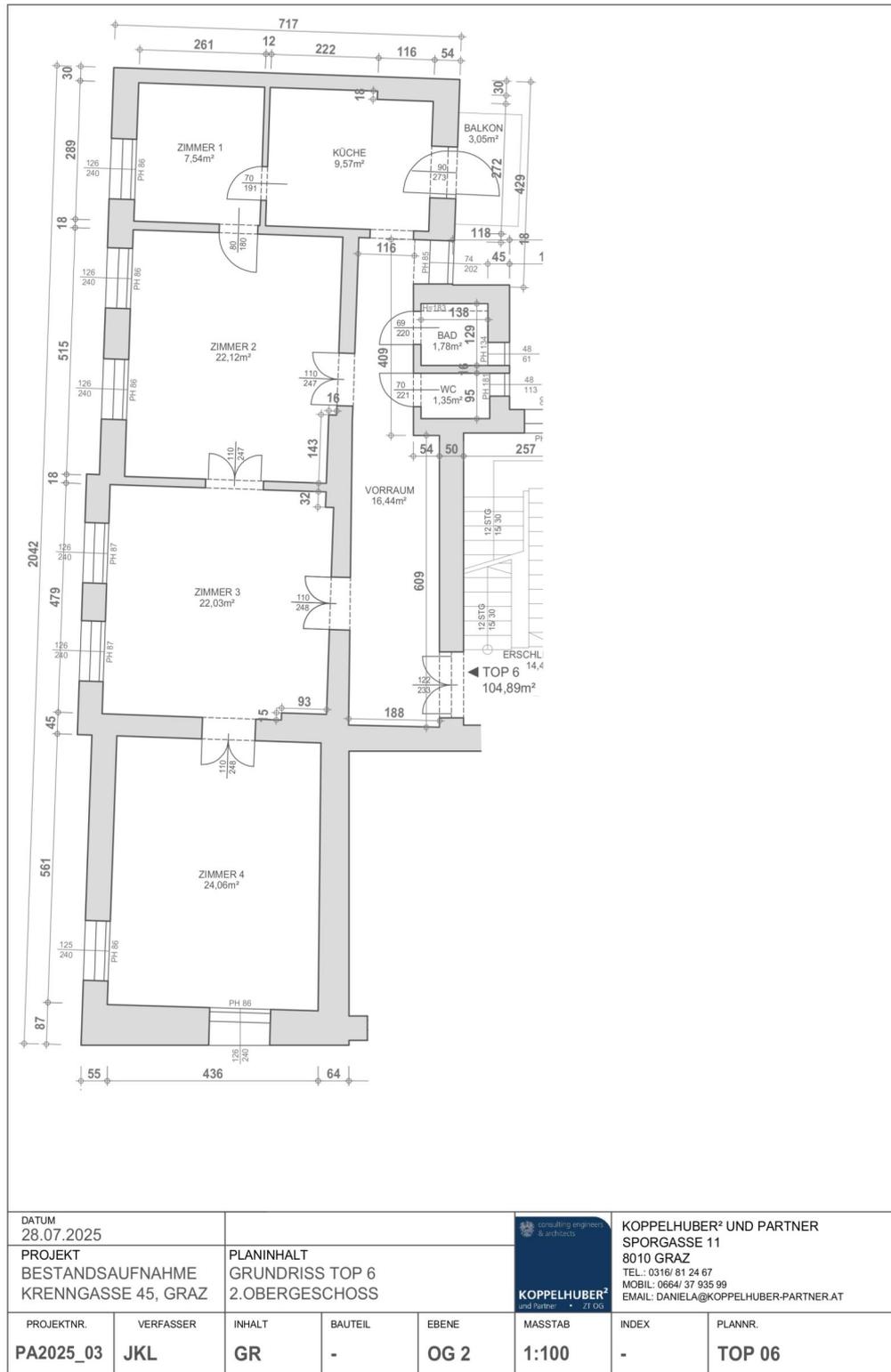
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG: Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, 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.

Plan



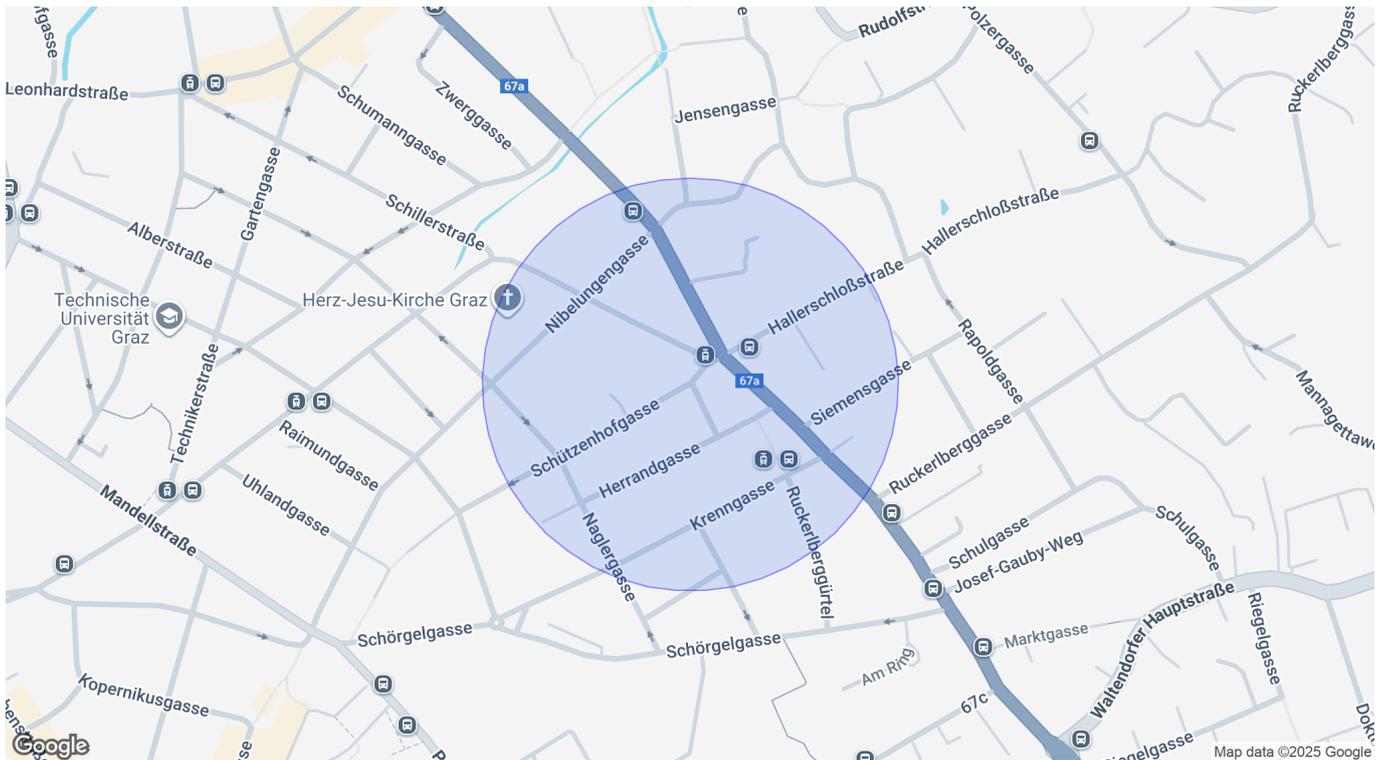
DATUM 28.07.2025					 KOPPELHUBER ² UND PARTNER SPORGASSE 11 8010 GRAZ TEL.: 0316/ 81 24 67 MOBIL: 0664/ 37 935 99 EMAIL: DANIELA@KOPPELHUBER-PARTNER.AT	
PROJEKT BESTANDSAUFNAHME KRENNGASSE 45, GRAZ		PLANINHALT GRUNDRISS TOP 6 2.OBERGESCHOSS				
PROJEKTRNR. PA2025_03	VERFASSER JKL	INHALT GR	BAUTEIL -	EBENE OG 2	MASSTAB 1:100	INDEX -
				INDEX -		PLANNR. TOP 06

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