

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/262

# 2-Zimmer-Anlagewohnung mit Terrasse – top Lage nahe LKH und Med-Uni Graz!



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. 38,73 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 21,6 m<sup>2</sup>

Etage: 5. Etage  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WCs: 1  
Abstellräume: 1  
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen  
Schlüsselfertig: Ja  
Eigentumsform: Alleineigentum  
Mobiliar: Küche, Bad  
Heizung: Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: absolute Ruhelage  
Erschließung: vollerschlossen  
Zustand: neuwertig

Energieausweis  
Gültig bis: 11.08.2026  
HWB: **B** 23,61 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A+** 0,69



## Preisinformationen

Kaufpreis: 219.800,00 €

Betriebskosten: 80,52 €

Heizkosten: 37,19 €

Monatliche Gesamtbelastung: 117,71 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

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

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Ausblick:	Fernblick, Grünblick
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Befeurung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche
Energietyt:	Neubaustandard	Extras:	Abstellraum

## Lage

Die Wohnung liegt ruhig und zugleich zentral im begehrten Grazer Bezirk St. Leonhard. Die Billrothgasse überzeugt mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der unmittelbaren Nähe zum Landeskrankenhaus, der Med-Uni Graz und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Bildungseinrichtungen. Die Universität Graz und das Stadtzentrum sind ebenfalls schnell erreichbar – perfekt geeignet für Berufstätige, Studierende und Investoren. LAGE, LAGE, LAGE!

## Beschreibung

### Hochwertige 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit großer Terrasse im 5. Obergeschoss in bester Lage!

Diese attraktive Wohnung mit ca. 38,73 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und erstklassige Ausstattung. Das Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 21,60 m<sup>2</sup>, die sowohl vom Wohnbereich als auch direkt vom Badezimmer aus zugänglich ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Der helle, großzügige Wohn-Essbereich ist mit einer modernen, voll ausgestatteten Küche ausgestattet und bietet einen herrlichen Grünblick – eine ideale Verbindung von Wohnkomfort und Lebensqualität.

Ein großzügiges Vorzimmer sorgt für ausreichend Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, ein WC sowie den praktischen Zugang zur Terrasse – ein echtes Plus. Das freundliche Schlafzimmer garantiert Ruhe und Erholung. Ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss komplettiert das Raumangebot dieser perfekt geplanten Wohnung.

Die lichtdurchflutete Kleinwohnung besticht durch zeitlose, geschmackvolle Oberflächen, große Glasfronten und eine sehr praktische Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit viel Komfort und Freiraum schätzen.

**Kurz zusammengefasst:**

- Ca. 38,73 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Ca. 21,60 m<sup>2</sup> Terrasse
- Fußbodenheizung & Sprossenheizkörper
- Elektrische Raffstores
- 1. Obergeschoss mit Lift
- Kellerabteil
- Badezimmer mit Dusche, WC und Terrassenzugang
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Befristete Vermietung bis 30.04.2027, Nettomiete € 405,45
- Kaufpreis Wohnung: € 219.800,-- netto
- Maklerhonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 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 0664/1560931.**

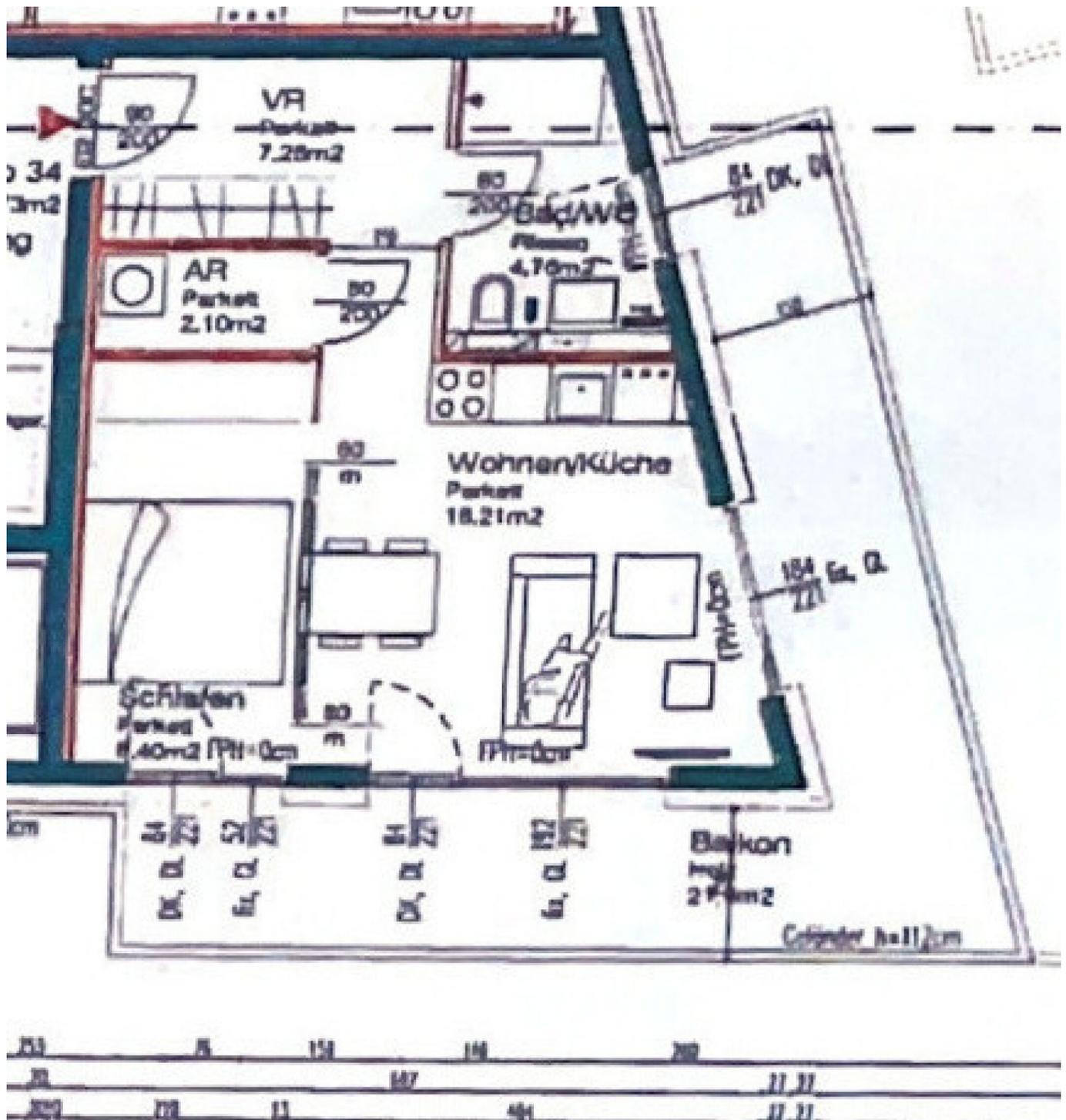
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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.

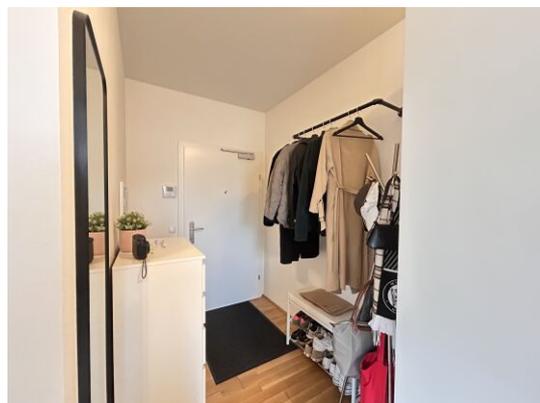
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Raumaufteilung

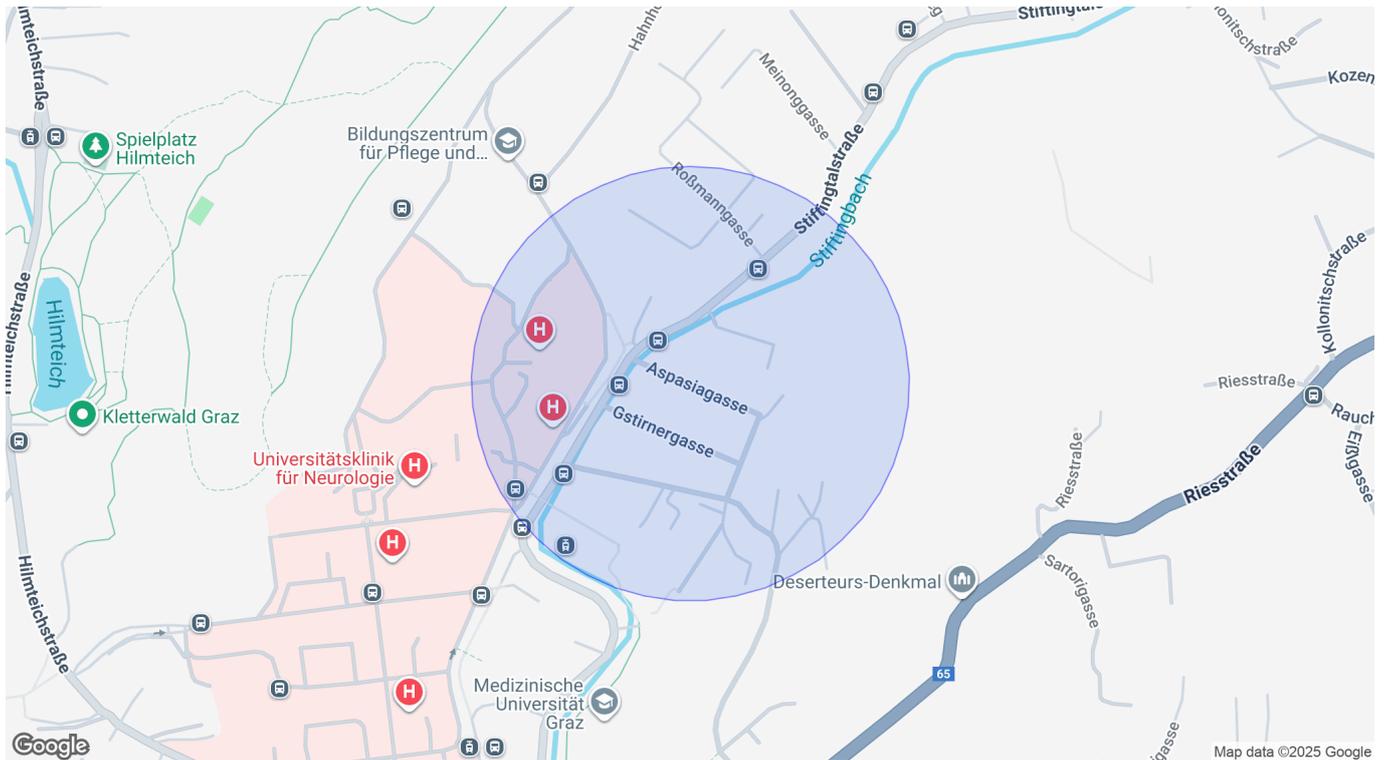


## Impressionen



## Lage

8010 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.500 m
Bahnhof	3.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap