

8010 Graz, 02. Bez.: Sankt Leonhard | Wohnung | Objektnummer: 1508/271

Graz-St. Leonhard: Altbaufair trifft modernes Wohnen – 2-Zimmer-Wohnung! Vermietet bis 2028!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

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

www.top-living.at

Eckdaten

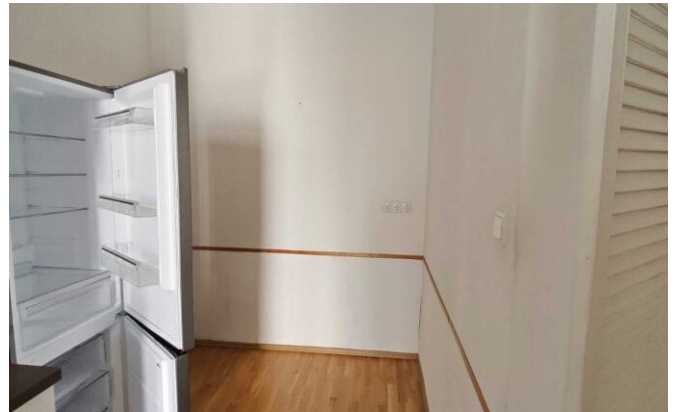
Nutzfläche: ca. 78,39 m²
Balkonfläche: ca. 2,88 m²

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

Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: 31.10.2028
Heizung: Fernwärme

Baujahr: 1899
Letzte Sanierung: 1984

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



Preisinformationen

Kaufpreis: 345.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

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

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Räume:	Flügeltüren	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

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

Stilvoller Altbau trifft modernen Komfort – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt durch zeitlose Eleganz, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Zwei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer sind durch eine klassische Flügeltür miteinander verbunden und schaffen ein offenes, stilvolles Wohngefühl. Edler Parkettboden sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den Altbaucharakter.

Die großzügige Küche ist modern ausgestattet, bietet Platz für einen gemütlichen Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang zum praktischen Wirtschafts-Balkon. Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC befindet sich separat.

- ☐ Fenster mit Rollos zur Beschattung
- ☐ Fernwärmeanschluss (seit 2023)
- ☐ Eigenes Kellerabteil

Diese Wohnung vereint den Charme der Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort – ideal für stilbewusste Eigennutzer oder als wertbeständige Investition mit gesichertem Mietverhältnis.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 78,39 m²
- **Balkon:** ca. 2,90 m²
- **Fenster mit Rollos zur Beschattung**
- **Fernwärmeanschluss (seit 2023)**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Mietvertrag:** endet am 31.10.2028
- **Kaufpreis:** € 345.000,--
- **Honorar:** 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit

Frau Petra Nemec unter 0664 1560931!

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

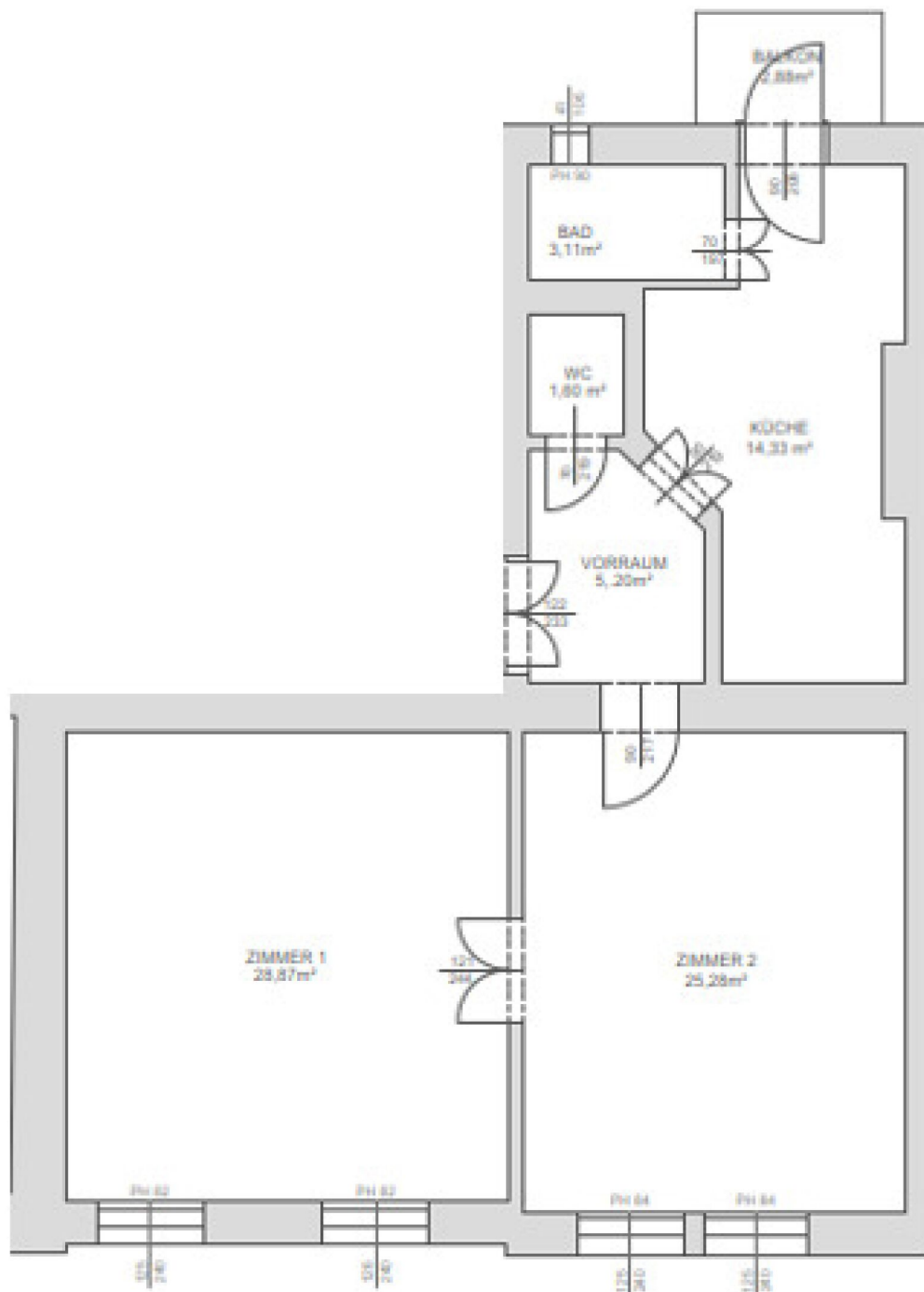
Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

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.

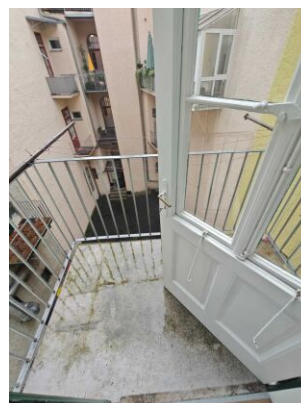
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung

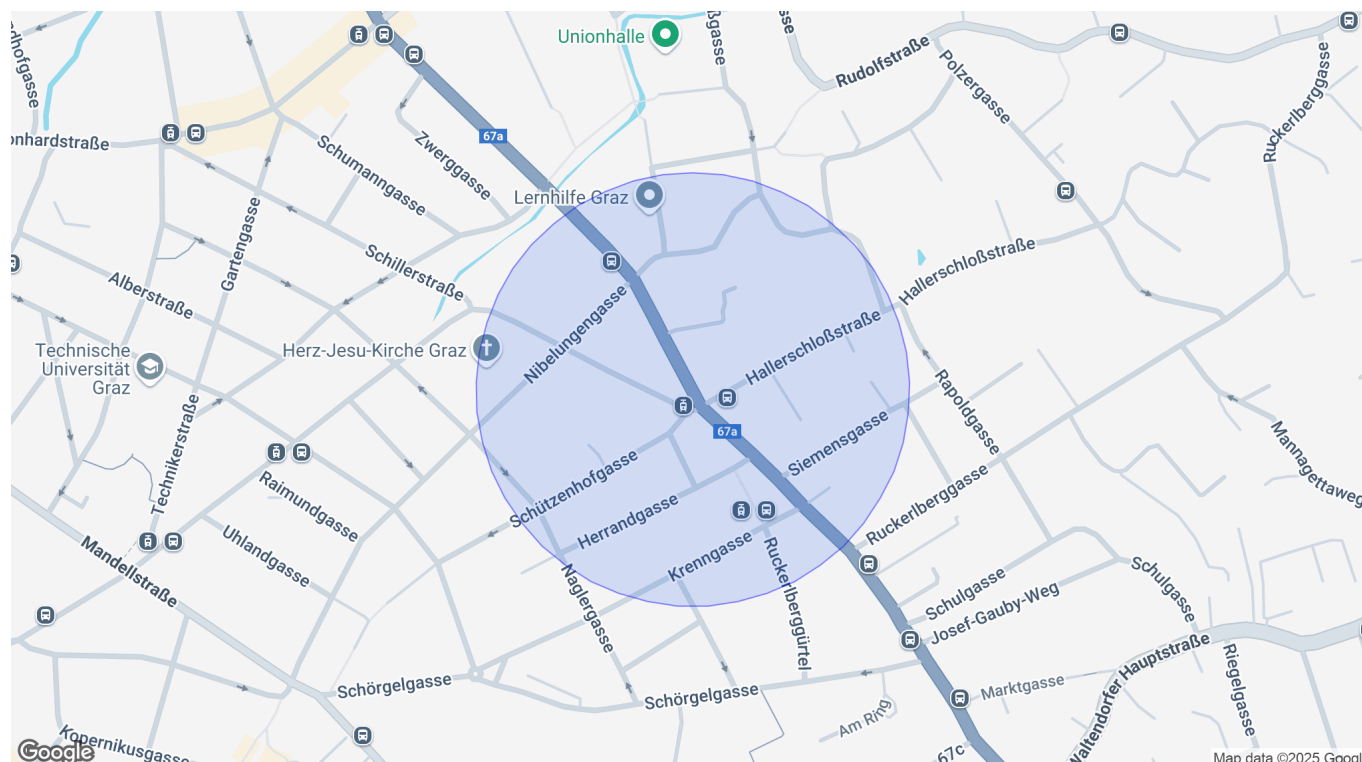


Impressionen



Lage

8010 Graz, 02. Bez.: Sankt Leonhard, 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