

**ALTBAU AT ITS BEST: Mitten in St. Leonhard in der Nähe der TU Graz! 4 Zimmer, Innenhofbalkon & wunderschöner Fischgrätparkett - gleich anfragen und begeistern lassen!**



**Objektnummer: 278098**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	376.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

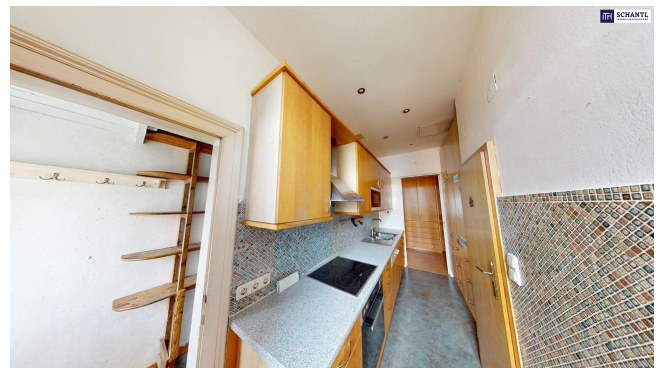
## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 541 10 47  
H +43 664 250 74 03











**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

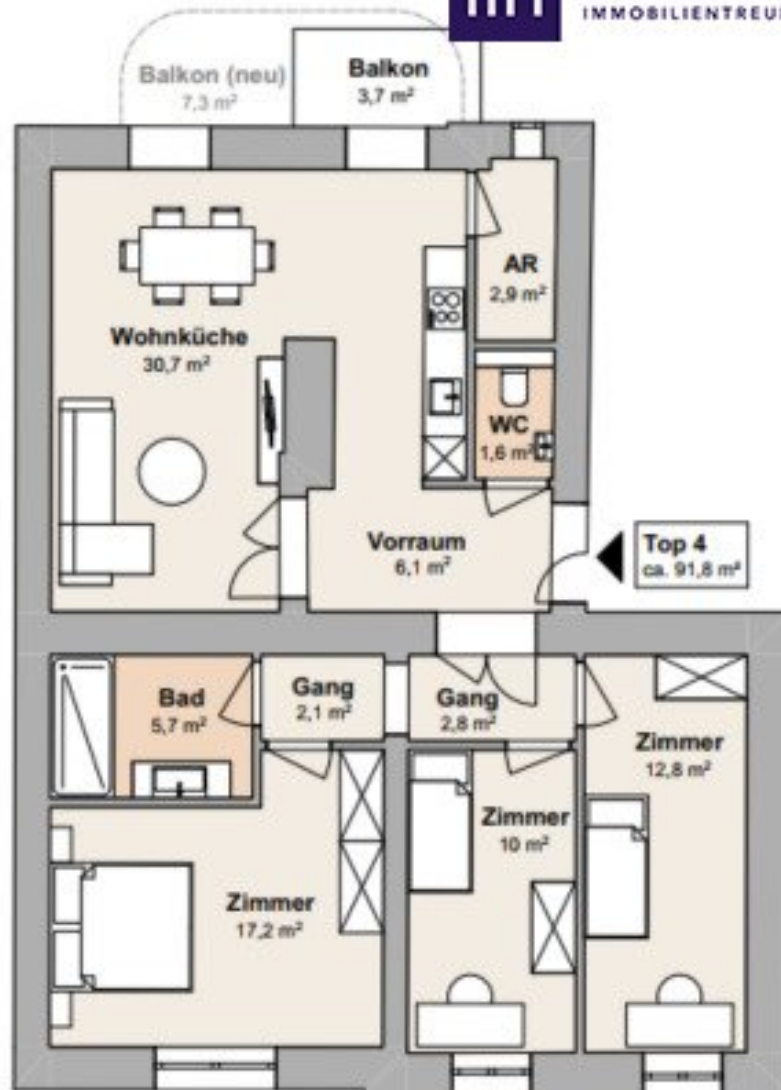
FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [t](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](#)







**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



OG 1  
Planskizze  
Sanierungsvorschlag

*Keine Gewährleistung  
für exakte Maßgenauigkeit*



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### **ALTBAU AT ITS BEST: Mitten in St. Leonhard in der Nähe der TU Graz! 4 Zimmer, Innenhofbalkon & wunderschöner Fischgrätparkett - gleich anfragen und begeistern lassen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Diese charmante Eigentumswohnung in St. Leonhard besticht *einerseits* durch ihre Lage mitten in St. Leonhard in unmittelbarer Nähe zur TU Graz (**400m! zu Fuss**), *andererseits* kommen Altbaufans voll auf Ihre Kosten: die Wohnung verfügt über einen klassischen Altbaugrundriss, liegt im 1. Obergeschoss und bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten im Inneren wie auch außen.

Insgesamt verfügt sie über eine großzügige Fläche von ca. 91,8 m<sup>2</sup>, optional kann sogar noch ein Zimmer gegen Aufpreis hinzugefügt werden (das zusätzliche Zimmer ist im 360° Rundgang gekennzeichnet)

Besonders zu erwähnen ist, dass auch der Balkon der Wohnung (Innenhofblick!!!) erweitert werden kann - die bauliche Bewilligung liegt diesbezüglich bereits vor. [Jedenfalls laden wir Sie unter diesem Link ganz herzlich zu einem 360° Rundgang ein.](#)

Sie profitieren von einem vielseitigen Raumkonzept, das Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr persönliches Wohnerlebnis bietet. Schaffen Sie sich Ihren persönlichen Wohnraum mit Ihren eigenen Ideen und Ihren individuellen Wünschen!

#### **Konzept für die Raumaufteilung neu (Ihrer Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt)**

- Wohnküche: 30,7 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 6,1 m<sup>2</sup>
- WC: 1,6 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,9 m<sup>2</sup>

- Gang: 2,8 m<sup>2</sup>
- 2. Gang: 2,1 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 12,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 17,2 m<sup>2</sup>
- Balkon Bestand: 3,7 m<sup>2</sup> (Balkon lt. Einreichplanung nach möglicher Sanierung: 7,3 m<sup>2</sup>)

#### **Laufende Kosten:**

- Betriebskosten: EUR 2,-/m<sup>2</sup> zzgl. 10 % USt
- Reparaturrücklage: EUR 1,06/m<sup>2</sup>

#### **Highlights:**

2. **Charaktervolle Altbauarchitektur:** Die Wohnung besticht durch ihre typische Altbauarchitektur mit hohen Decken und großen Fenstern, die viel Licht hereinlassen.
4. **Fischgrätparkett:** Der klassische Fischgrätparkettboden verleiht den Räumen einen eleganten und zeitlosen Charme.
6. **Geräumiger Balkon:** Der vorhandene Balkon kann auf 7,3 m<sup>2</sup> erweitert werden, was zusätzlichen Platz im Freien bietet.



8. **Erster Stock:** Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss, was einen einfachen Zugang ermöglicht.
  
10. **Sanierungsbedürftig:** Die Wohnung bietet die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen zu renovieren und zu gestalten.
  
12. **Lage in St. Leonhard/TU Graz:** St. Leonhard ist ein begehrtes Viertel in Graz, das durch seine zentrale Lage und gute Anbindung besticht. Zudem ist die TU Graz zu Fuß nur 400m entfernt.
  
14. **Historischer Charme:** Die Wohnung besitzt den historischen Charme und Charakter, der Altbauwohnungen so besonders macht.
  
16. **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Sanierungsbedürftigkeit bietet die Chance, moderne Elemente und individuelle Akzente einzubringen.
  
18. **Gute Raumaufteilung:** Die großzügige Raumaufteilung lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu, sei es für Familien oder WG-tauglich.
  
20. **Gute Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die den Alltag erleichtern.

**Besichtigungen:** Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses Schmuckstück zu zeigen und Sie bei Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihren Altbau-Wohnraum in Graz zu erfüllen.

Anmerkung: Der beigefügte Wohnungsplan dient als Skizze für eine mögliche Sanierung der Einheit.

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap