

**EINZELSTÜCK IN BESTLAGE - Sanierte Kleinwohnung in  
grünem Innenhof in Graz St. Leonhard**



**Objektnummer: 2710**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	40,31 €
<b>USt.:</b>	4,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

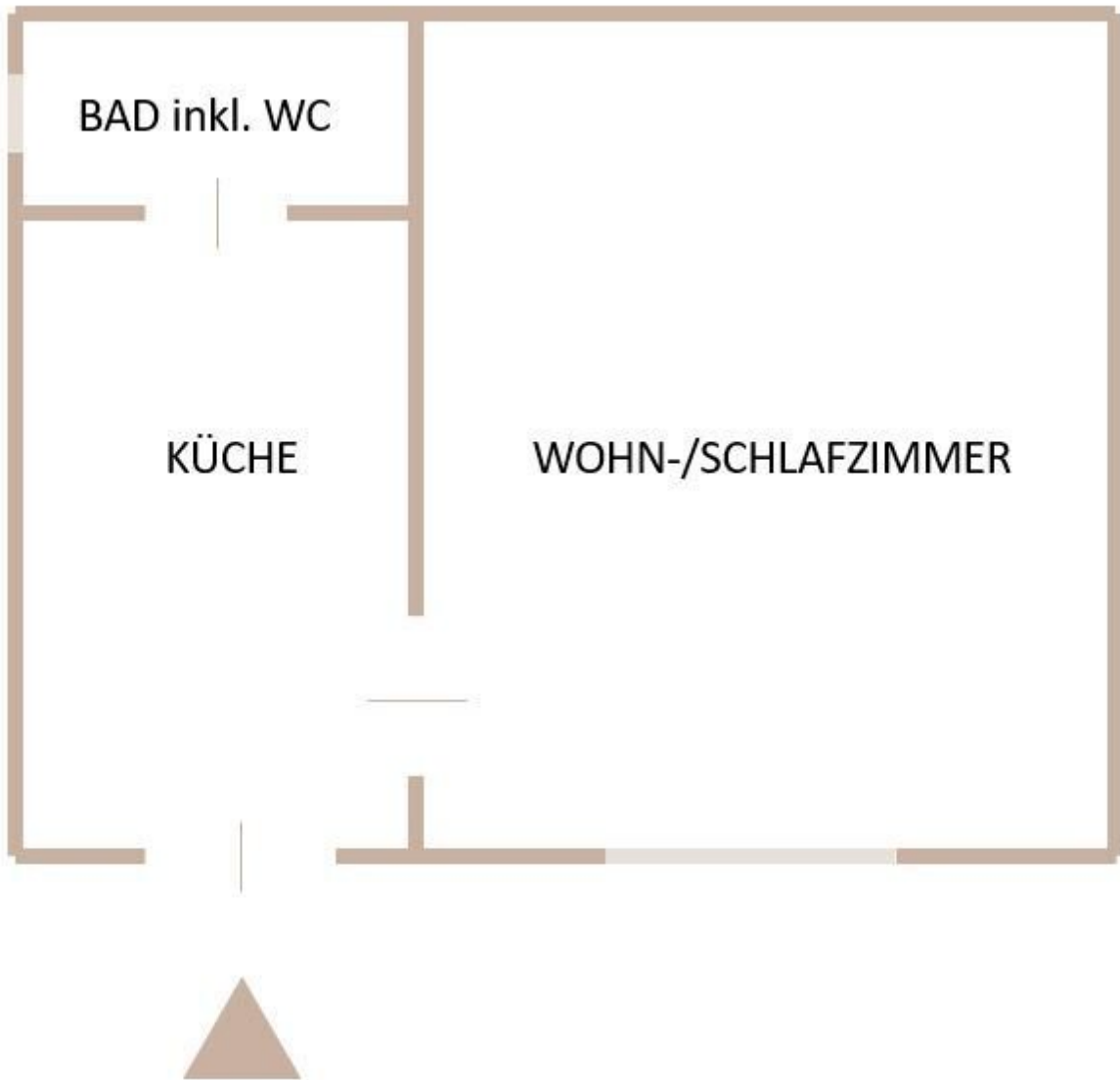
T +43 660 1030857  
H +43 660 1030857











## Objektbeschreibung

### ***Erstbezug nach Sanierung - Einzelstück in Grazer Bestlage!***

Diese **1,5-Zimmer-Wohnung** eignet sich bestens für **Anleger** sowie **Eigennutzer!**

Die Immobilie überzeugt insbesondere mit Ihrer **Alleinlage im malerischen Innenhof** eines historischen Gründerzeithauses im zentral gelegenen **Bezirk St. Leonhard**.

Im gesamten Gebäude gibt es **keine weitere Wohneinheit - Sie genießen absolute Privatsphäre und Ruhe.**

Besonders für **Anleger** ist dies ein **Schmuckstück mit Alleinstellungsmerkmal** - in unmittelbarer Nähe zur **Technischen Universität Graz** sowie nahe der **Karl-Franzens-Universität** wird die Suche nach passenden Mietern in kürzester Zeit erledigt sein.

Auf rd. **31m<sup>2</sup> Wohnfläche** stehen Ihnen zwei separate Räume (samt Anschlüssen für **Küchenzeile**) sowie ein Badezimmer inklusive Toilette zur Verfügung.

In der Umgebung befinden sich nicht nur verschiedenste **Einkaufsmöglichkeiten**, auch die **öffentlichen Verkehrsmittel** sind zu Fuß erreichbar.

Aus der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung gelangen Sie direkt in den **Gemeinschaftsgarten**, welcher allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung steht und eine gute Nachbarschaft fördern soll.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieser traumhaften Wohnung!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**



*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap