

**Exquisite Residenz in Graz – St. Leonhard: Eine Oase des Luxus und des Stils! Inkl. \*Kaufnebenkosten!**



Eigentumswohnung - Hans-Brandstetter-Gasse 31-05

**Objektnummer: O2100160411**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Brandstetter-Gasse 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	70,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,93
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	197,53 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



ImmoZ





















## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause, das ein Höchstmaß an Luxus, Komfort und Raffinesse bietet! Diese herausragende Eigentumswohnung in Graz – St. Leonhard, einem angesehenen Bezirk, zeichnet sich durch eine meisterhafte Verschmelzung von modernem Design und erlesenen Materialien aus. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen Ostbalkon von 5,5 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen diese Wohnung ein Universum des Wohnens und Wohlfühlens.

### Herausragende Merkmale:

**Lage:** Genießen Sie die Vorzüge einer begehrten Lage in Graz – St. Leonhard, die für ihre erstklassigen Annehmlichkeiten und exzellente Lebensqualität bekannt ist.

**Zimmer und Bäder:** Diese wunderschöne Wohnung präsentiert sich mit 2 gemütlichen Zimmern und einem modernen Badezimmer, das mit exquisiter Ausstattung versehen ist, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten.

**Kellerabteil:** Ein zusätzliches Kellerabteil mit großzügigen 5 m<sup>2</sup> steht Ihnen zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände sicher zu verstauen.

**Ausstattung:** Tauchen Sie ein in eine Welt des modernen Luxus mit einer hochwertigen Küche, komplett mit einer edlen Steinarbeitsplatte, und einer zeitgemäßen TV-Wand. Ein elektrischer Kamin verleiht nicht nur eine behagliche Atmosphäre, sondern spendet auch wohlige Wärme. Zudem sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen an heißen Tagen.

**Design:** Diese Wohnung wurde mit Liebe zum Detail renoviert und präsentiert ein Designkonzept von höchster Ästhetik. Eichenparkettböden, großformatige Feinsteinzeugfliesen und flächenbündige Innentüren verleihen der Wohnung ein elegantes und zeitloses Flair.

**Fahrradabstellräume:** Zwei versperrbare Fahrradabstellräume bieten Ihnen sicheren Platz für Ihre Fahrräder.

Diese einzigartige Wohnung befindet sich in einem sorgfältig modernisierten Wohnhaus aus den 70er Jahren und bietet somit das Beste aus beiden Welten: eine gelungene Verbindung von modernster Technik und zeitlosem Design.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem unvergleichlichen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Heizkosten

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 54,- inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Sanierungsdarlehen**

Das Sanierungsdarlehen von monatlich € 101,30 mit Darlehenslaufzeit bis 30.11.2029 muss mit übernommen werden (Stand 01.12.2023, inkl. Darlehenszuschuss)

\*Kaufpreisangabe inkl. Kaufnebenkosten-Information:

Voraussetzungen: Ersteigentum, Vertragserrichtung über die Kanzlei Aspida (Graz)

### **Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.