

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage – Graz St. Leonhard**



**Objektnummer: 580**  
**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elias Veit Andrieu

Natureal - Immobilien Andrieu  
Waldweg 16  
8650 Kindberg

T +43 676 361 18 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

### **Zentral begehbare 2-Zimmer-Wohnung in Graz St. Leonhard – 53 m<sup>2</sup>, ideal für Paare oder WGs**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage im beliebten Grazer Bezirk St. Leonhard. Durch ihre durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung eignet sie sich hervorragend für Paare, Studierende oder eine 2er-WG.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum mit zentralem Zugang zu allen Räumen
- Zwei helle, separat begehbare Zimmer
- Separate Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich
- Praktischer Abstellraum
- Badezimmer mit WC
- Zusätzliches Kellerabteil

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitengasse und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Räume sind vom Vorraum aus separat begehbare, was sie besonders flexibel nutzbar macht. Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie kurzen Wegen zur Universität, ins LKH, zur Innenstadt und zu sämtlichen Nahversorgern.

Ein **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ob als gemütliches Eigenheim oder attraktive Anlagewohnung – diese Immobilie verbindet funktionale Raumaufteilung mit urbaner Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen von Graz.

**Gerne sende ich weitere Informationen oder vereinbare einen Besichtigungstermin.**

**Für Fragen bin ich jederzeit erreichbar. - Elias Andrieu, BSc +43 676 361 18 72**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap