

**Frisch renovierte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon in St.
Leonhard - auch WG-geeignet**



Zimmer 2 mit 22,6 m² und Balkonzugang

Objektnummer: 8365/316

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Brandstetter-Gasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	167,40 €
Heizkosten:	88,37 €
USt.:	38,53 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

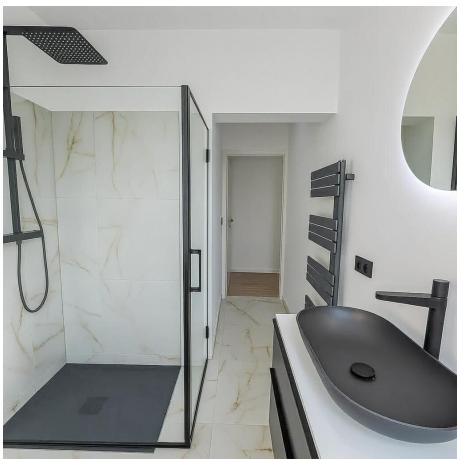
Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

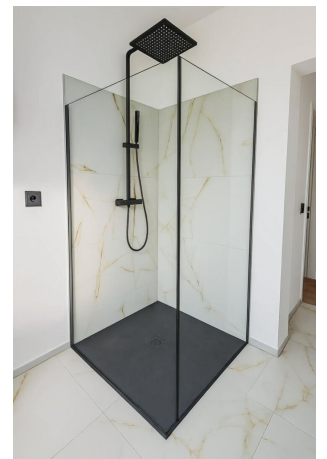
T +436604493969

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

























Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Toplage Graz-St. Leonhard – ideal für Eigennutzer

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese ca. 78,62 m² große 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Hans-Brandstetter-Gasse, 8010 Graz, bietet ein modernes Wohnambiente in einer der gefragtesten Grazer Wohnlagen. Perfekt für Paare, Familien oder alle, die großzügig und zentral wohnen möchten.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses – ruhig gelegen, aber nur wenige Schritte von allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens entfernt.

Highlights der Wohnung

Frisch saniert & sofort bezugsfertig (2025)

Hier ziehen Sie ohne Renovierungsaufwand direkt ein – alles wurde hochwertig modernisiert:

- Neue Parkett- und Fliesenböden
- Kompletternueuertes Badezimmer und WC inkl. Leitungen
- Erneuerte Elektrik
- Neue Türen & Türstöcke
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit Essbereich
- Außenrollläden an allen Fenstern

Durchdachter Grundriss mit viel Platz

Alle Zimmer sind separat begehbar – das sorgt für Flexibilität in der Nutzung:

- Geräumiger Flur
- Badezimmer
- Separates WC
- Zwei Zimmer à 14,6 m²
- Großzügiges Zimmer mit 22,6 m² und Balkonzugang
- Küche mit Essbereich (10,4 m²)

Ein Kellerabteil, allgemeine Parkplätze sowie Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Lagevorteile auf einen Blick

- Zwischen Plüddemanngasse & Petersgasse
- Nur 150 m zu Bus- & Straßenbahnhaltestelle
- TU Graz, Supermärkte, Ärzte, Schulen fußläufig erreichbar
- Innenstadt ca. 3 km entfernt

Fazit:

Diese Wohnung vereint moderne Ausstattung, optimale Raumaufteilung und eine Toplage in Graz-St. Leonhard – ideal für alle, die Wert auf zentrales und komfortables Wohnen legen.

? Randnotiz:

Durch den großzügigen Schnitt und die separat begehbaren Zimmer eignet sich die Wohnung

auch hervorragend als WG-Wohnung – die unmittelbare Nähe zur TU Graz macht sie besonders attraktiv.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <375m

Klinik <1.700m

Krankenhaus <2.200m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <275m

Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <75m

Post <800m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <3.125m

Bahnhof <1.650m

Flughafen <8.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap