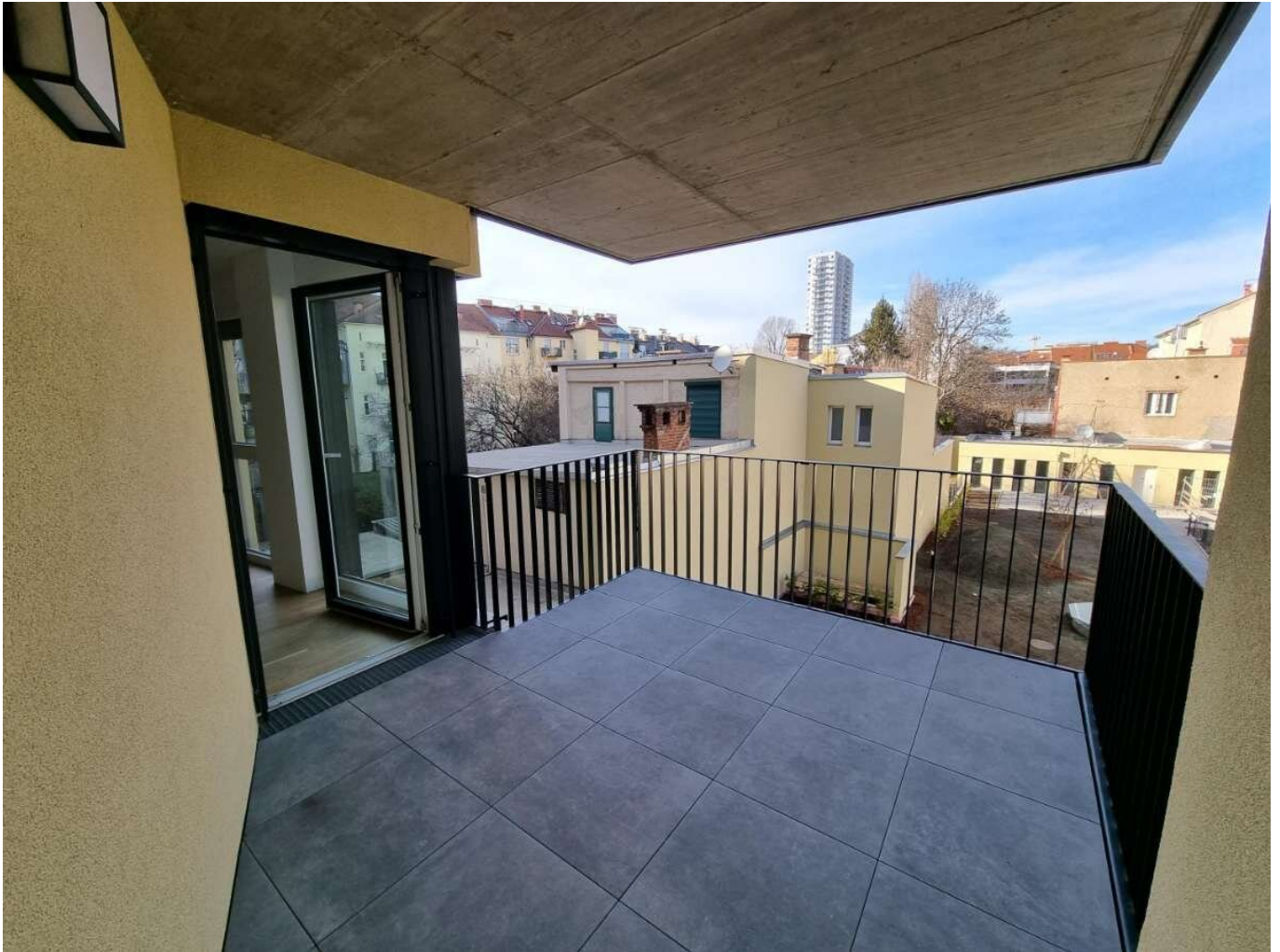


Bestlage in der Leonhardstraße*** | Erstbezug im
Frühjahr 2026 | 700 m zur Karl-Franzens-Universität | 4
Zimmer**



Objektnummer: 1750/46

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,99 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	7,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	665.700,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei für den Käufer Tiefgaragenplatz + € 30.000

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

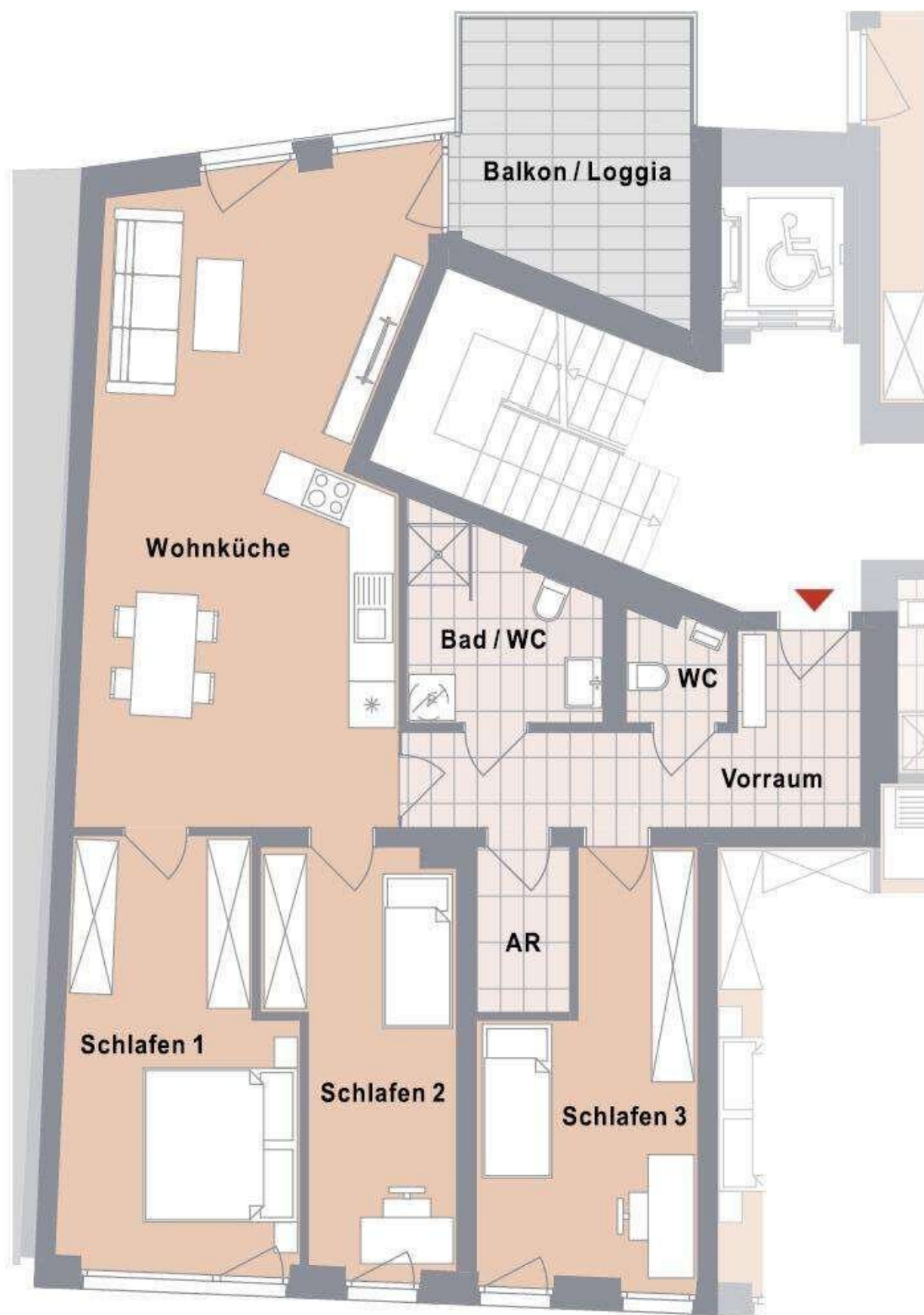
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese Traumwohnung ist für Käufer **provisionsfrei** zu erwerben. Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Obergeschosse (EG bis 5. OG), verfügt über eine **Tiefgarage** und einen **Lift**, der einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen ermöglicht. Errichtet wird das Haus in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise**, sofern nicht statisch erforderlich Stahlbeton eingesetzt wird. Auch die **Innenwände** der Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss werden in **Massivbauweise** ausgeführt. Die **Fertigstellung** steht bereits kurz bevor und ist spätestens für das **Frühjahr 2026** vorgesehen.

Die rund **96 m²** große, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im **zweiten Obergeschoss** und verfügt über einen ca. **10,31 m² großen Innenhofbalkon**, ideal um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die durchdachte **Raumaufteilung** bietet sowohl **Eigennutzern** als auch **Anlegern** hervorragende Voraussetzungen. Dank der **extrem gefragten Lage** erreicht man **Universität, LKH und Innenstadt** bequem **zu Fuß** oder mit dem **Fahrrad** in nur **wenigen Minuten**.

Auch die **Ausstattung** überzeugt und kann teilweise noch **individuell angepasst** werden. **Eichenparkett, Feinsteinzeugfliesen** im Format 30 x 60, **elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** (Raffstore und Screen-Rollos in Schienenführung) sowie eine effiziente **Fußbodenheizung** sorgen für **höchsten Wohnkomfort**. Zusätzlich zum Abstellraum in der Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 5 m² zur Einheit.

Ein **Tiefgaragenplatz** kann um 30.000 Euro erworben werden.

Die **Lage** dieses Projekts ist schlicht **außergewöhnlich** und zählt zu den **begehrtesten Adressen der Stadt**. Der **Baufortschritt** ist bereits **weit fortgeschritten**, was Ihnen den **wertvollen Vorteil** bietet, sich jetzt persönlich von der **Qualität** zu **überzeugen**. Nutzen Sie die Chance und erleben Sie gemeinsam mit mir und dem Bauträger **direkt auf der Baustelle**, wie sich Ihr **zukünftiges Zuhause** anfühlt und warum diese Wohnung eine **seltene Gelegenheit** darstellt.

Preise:

Eigennutzer

Wohnung: EUR 665.700 inkl. MwSt

Tiefgaragenplatz: EUR 30.000 inkl. MwSt

Anleger

Wohnung: EUR 616.400 exkl. MwSt

Tiefgaragenplatz: EUR 27.800 exkl. MwSt

Ich habe Ihr Interesse geweckt? - Vereinbaren Sie gerne noch heute einen **Besichtigungstermin** mit mir - ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümerseite und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Tom Pfeifer Real Estate GmbH.

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

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 <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap