

**DAS SCHÖNSTE VIERTEL DER STADT! Traumhafte  
Gartenwohnung im Herz-Jesu-Viertel in Graz-St. Leonhard  
– Wohnen mit Grünblick inmitten der Stadt -  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 290216**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	59,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410





**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

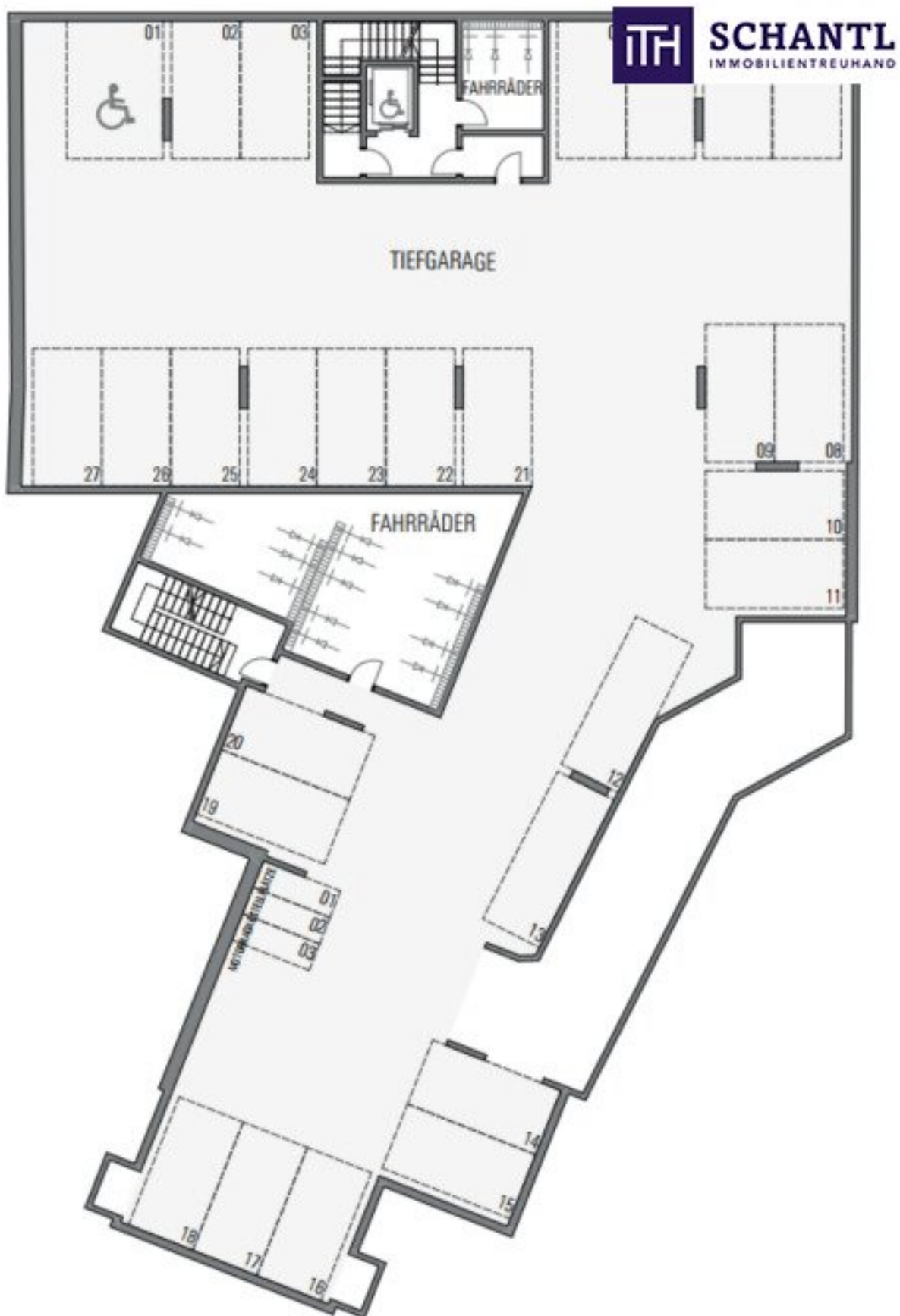
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND









Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at



## Objektbeschreibung

# DAS SCHÖNSTE VIERTEL DER STADT! Traumhafte Gartenwohnung im Herz-Jesu-Viertel in Graz-St. Leonhard – Wohnen mit Grünblick inmitten der Stadt - PROVISIONSFREI!

Im modernen Neubauprojekt mit **36 Eigentumswohnungen** und einer **Gewerbefläche** erwartet Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau. Hier verbinden sich **erstklassige Architektur**, **zentrale Innenstadtlage** und ein **grüner Rückzugsort** zu einem Wohnkonzept, das überzeugt.

Neben einer **hauseigenen Tiefgarage**, **praktischen Kellerabteilen** und einem **begrünten Innenhof** bietet die Anlage großzügige Grundrisse für verschiedenste Lebenssituationen – von der Singlewohnung bis hin zum Familiendomizil.

## Fakten im Überblick

- 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 75,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse mit 18,4 m<sup>2</sup>
- Eigengarten mit 59,2 m<sup>2</sup>
- Hochwertiger Neubau mit Tiefgarage & Lift
- Ideale Aufteilung für Paare oder kleine Familien

## Raumaufteilung

- Vorraum: 9,1 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,1 m<sup>2</sup>
- WC: 1,9 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 20,0 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 11,4 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen: 24,5 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 18,4 m<sup>2</sup>
- Garten: 59,2 m<sup>2</sup>

## Highlights dieser Immobilie

2. Eigengarten mit fast 60 m<sup>2</sup> – grüne Ruheoase mitten in der Stadt
4. Sonnige Terrasse mit idealer Süd-Ausrichtung
6. Moderner, offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang ins Freie
8. Großzügiges Schlafzimmer mit 20 m<sup>2</sup>
10. Separates Kinder- oder Arbeitszimmer mit 11,4 m<sup>2</sup>
12. Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
14. Erstklassige Infrastruktur – nur 70 m zur Bus- und Straßenbahnhaltstelle
16. Nähe zur TU Graz, Oper und Kaiser-Josef-Platz
18. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuung in Gehweite
20. Innovatives Neubauprojekt mit hochwertiger Ausstattung

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **Graz-St. Leonhard**, einem der begehrtesten Stadtteile der steirischen Landeshauptstadt. Die Lage überzeugt durch ihre **Nähe zur Technischen Universität Graz**, dem **Kaiser-Josef-Platz** sowie der **Grazer Oper**. In wenigen Gehminuten erreichen Sie **Nahversorger, Cafés und Restaurants**, ebenso wie **Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen**.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – Bushaltestelle und Straßenbahn nur rund 70 Meter entfernt – sind die Grazer Innenstadt und alle Stadtteile schnell erreichbar. Trotz der zentralen Lage bietet der **begrünte Innenhof** und der private Garten einen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Sämtliche Visualisierungen sind als Symbolbilder zu verstehen und können abweichen.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

#### **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 <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap