

Top-Lage St. Leonhard: Souterrain-Wohnung mit Potenzial



Hausansicht

Objektnummer: 7314/665

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Naglergasse
Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,92 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 307,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,59
Kaufpreis:	92.000,00 €
Betriebskosten:	88,69 €
USt.:	8,87 €
Provisionsangabe:	

3.312,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

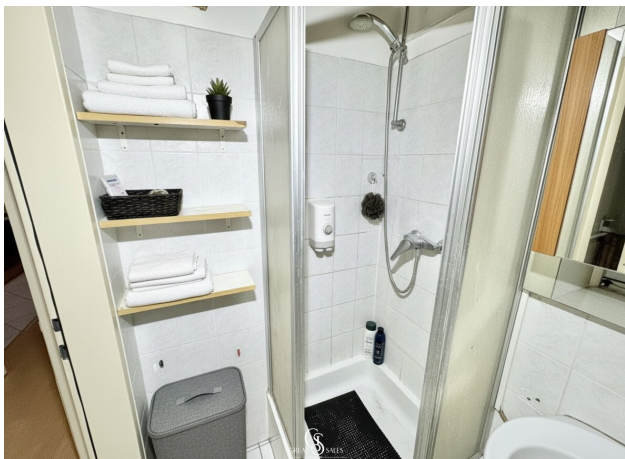


Oliver Sgerm

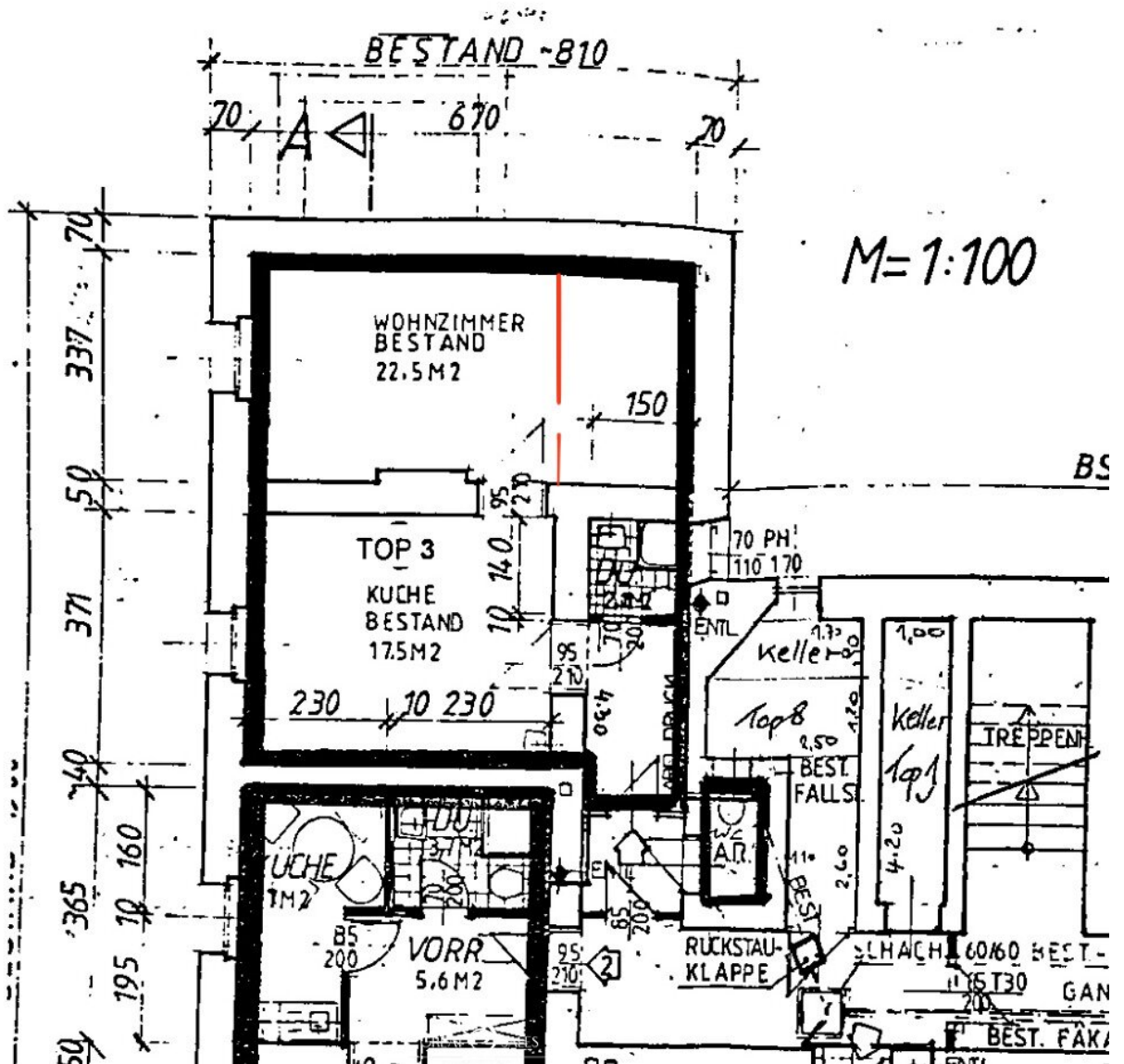
GS Great Sales Immobilien GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9
8054 Seiersberg-Pirka











Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Souterrain-Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 49,92 m²** überzeugt durch ihre **hervorragende Lage** im beliebten Grazer Bezirk **St. Leonhard**. Die Immobilie befindet sich in der Naglergasse, nahezu direkt neben der Herz-Jesu-Kirche, in einem klassischen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1894.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles oder Studenten, die urbanes Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Sie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein individuelles Zuhause in Top-Lage zu gestalten. Mit etwas Sanierungsaufwand lässt sich hier ein gemütliches und stilvolles Wohnambiente verwirklichen.

Dem Alter entsprechend befindet sich die Wohnung in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Im Wohnzimmer besteht eine leichte Feuchtigkeitsproblematik im Mauerwerk.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnetes und bietet zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Großzügige Küche (ca. 17,5 m²)
- Wohnzimmer (ca. 22,5 m²) mit abgetrenntem Bereich für einen Schlafplatz
- Kellerabteil

Lage:

Die Wohnung befindet sich im gefragten Bezirk St. Leonhard in ruhiger und zugleich zentrumsnaher Lage. Die Grazer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die unmittelbare Nähe zur Technischen Universität Graz macht den Standort besonders attraktiv für Studierende.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur runden das Angebot ab. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle Schillerplatz ist in nur vier Gehminuten erreichbar.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <1.750m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap