

**Exklusive, komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung in
Bestlage – Nähe Leonhardstraße, Graz**



Objektnummer: 7852/345

Eine Immobilie von K&K Property GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	211,81 €
Heizkosten:	104,16 €
USt.:	42,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yannick Komaromi

K&K Property GmbH
Pfeifferhofweg 3a
8045 Graz

T +43 676 33 650 66

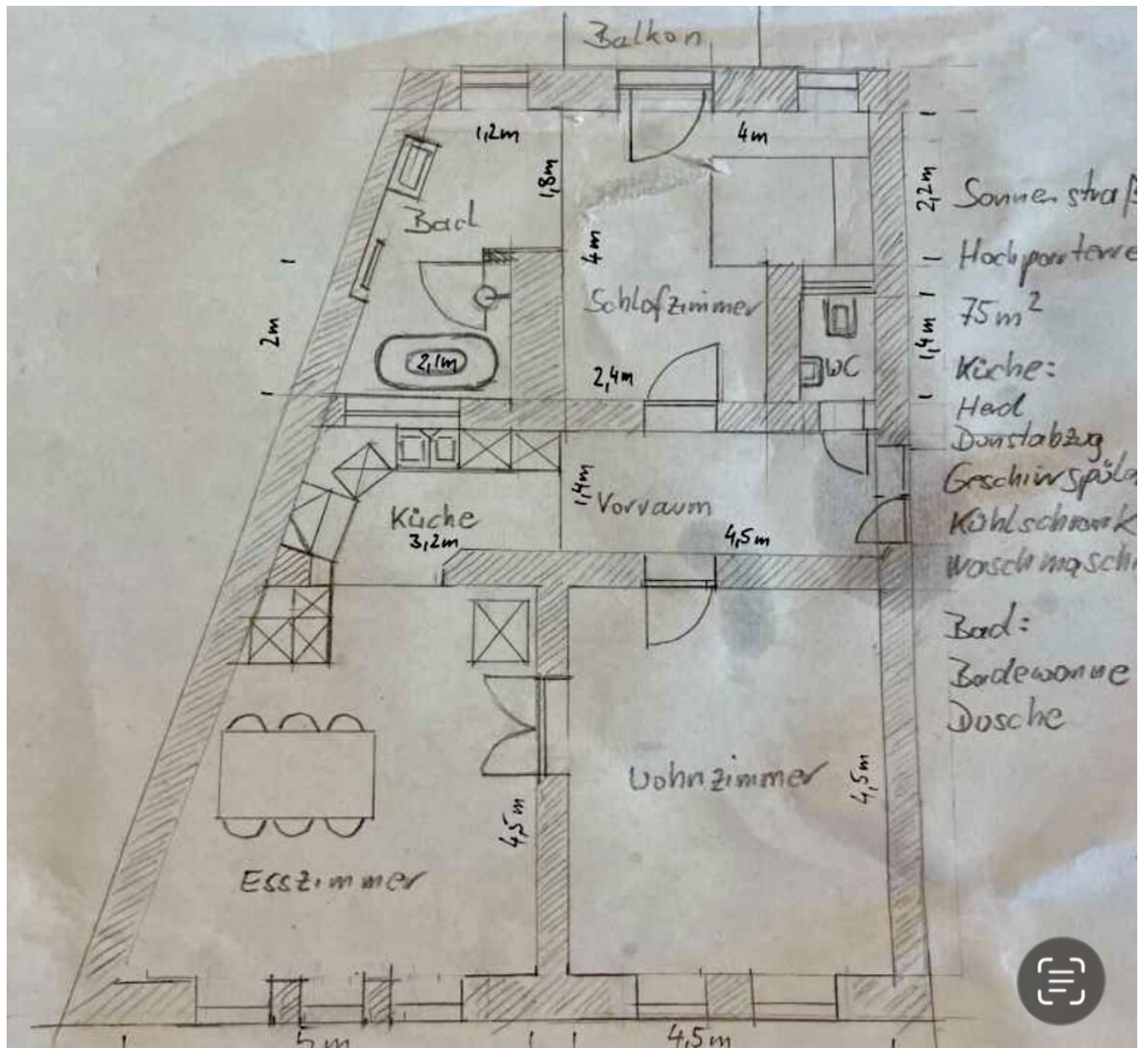


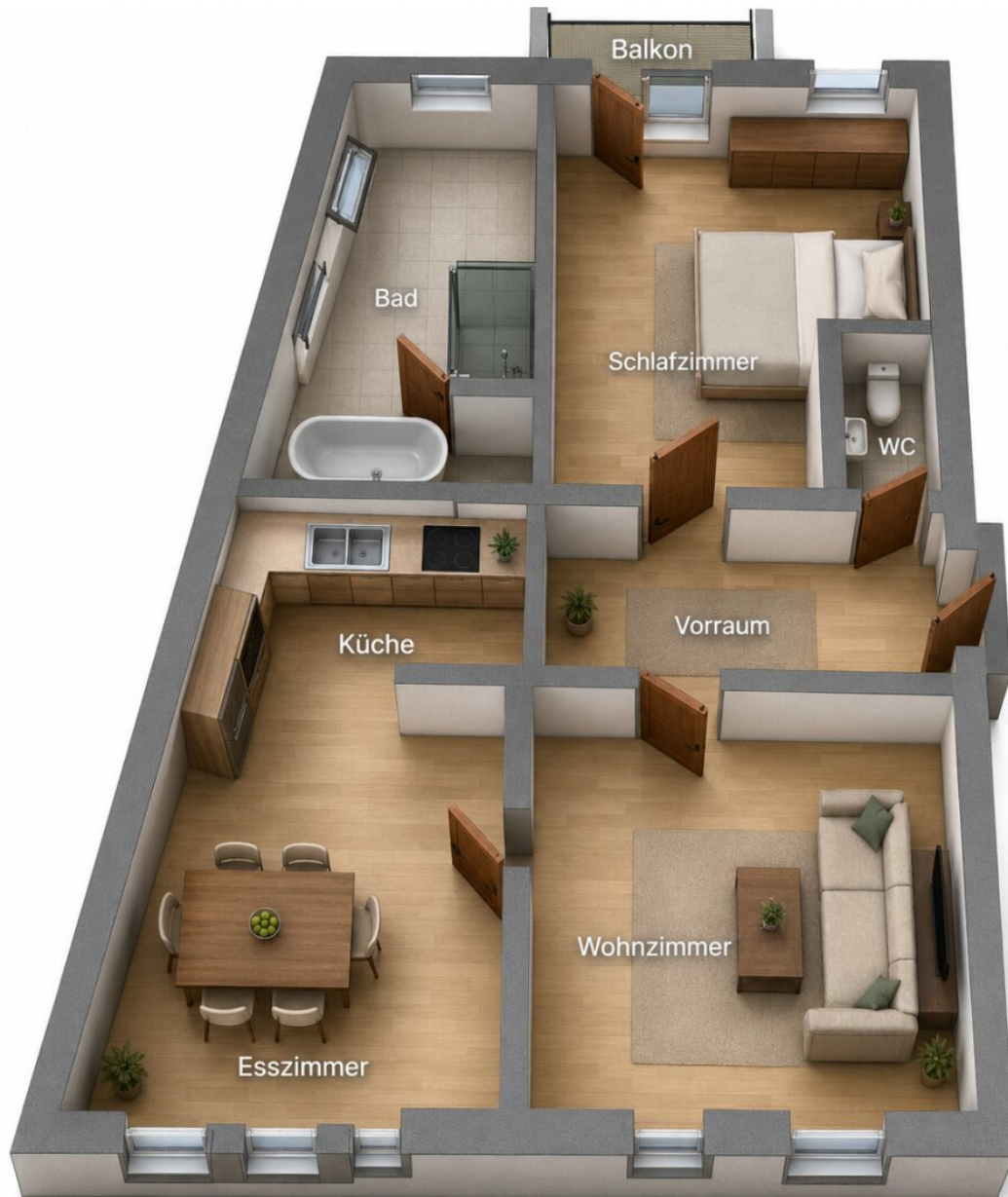












Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, unweit der Leonhardstraße, befindet sich diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre stilvolle Ausstattung, ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre sonnige Ausrichtung überzeugt.

Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz und bietet ein Wohnambiente auf höchstem Niveau. Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, präzise Ausführung und ein harmonisches Gesamtkonzept gelegt.

Wohnqualität & Ausstattung

Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine Helligkeit und schafft eine einladende Atmosphäre. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Edle Bodenbeläge, geschmackvolle Details sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und präsentiert sich in erstklassigem Zustand.

Lage

Die Lage nahe der Leonhardstraße zählt zu den absoluten Toplagen von Graz. Sie profitieren von einer perfekten Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Wohnqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet.

Wohnungsdetails

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss-Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m². Sie überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche mit Wohnzimmer/Esszimmer
- Wohnzimmer

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Kellerabteil

Investment & Besonderheiten

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit laufenden Mieteinnahmen dar. Sie eignet sich ideal für Anleger, die auf eine wertbeständige Immobilie in Bestlage setzen möchten.

- Hochwertig generalsaniert
- Gefragte Lage in Graz
- Sonnige Ausrichtung
- Bereits vermietet – sofortige Rendite
- Nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial

Preis & Kosten

Preis: € 395.000,--

Die monatlichen Kosten betragen ca. € 358,- und umfassen die Betriebskosten, Heizkosten sowie alle gesetzlichen Abgaben. Die Stromkosten sind in diesem Betrag nicht enthalten und werden separat direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

Fazit

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine hochwertig sanierte Wohnung in Toplage zu erwerben – sowohl als exklusives Eigenheim als auch als attraktives

Investmentobjekt mit stabilen Erträgen.

Kontakt

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap