

**Stadtleben mit Aussicht: 8. OG mit Balkon, Lift, Keller und  
Garagemöglichkeit in Sankt Leonhard.**



**Objektnummer: 1344**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung              |
| <b>Land:</b>           | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 8010 Graz            |
| <b>Zustand:</b>        | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>       | Teil                 |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 43,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 43,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>   | 43,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 1                    |
| <b>Bäder:</b>          | 1                    |
| <b>WC:</b>             | 1                    |
| <b>Keller:</b>         | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 237.000,00 €         |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                      |

Garage zzgl. € 35.000

### Provisionsangabe:

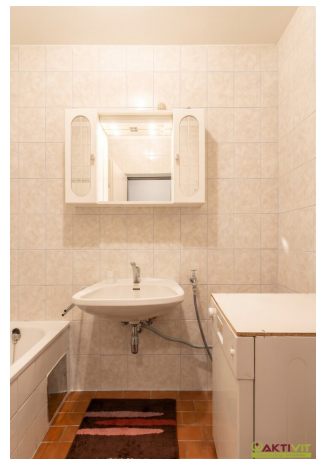
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2

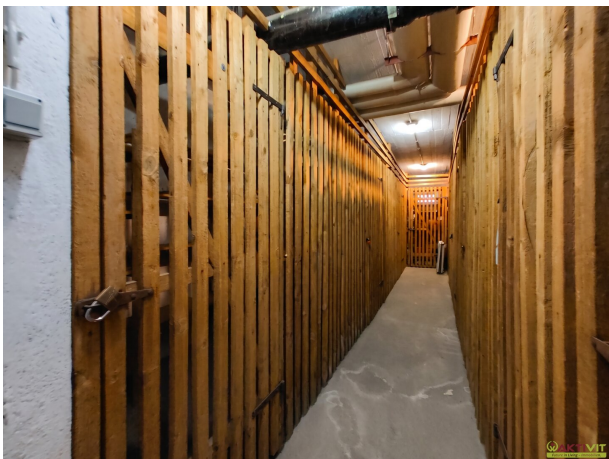






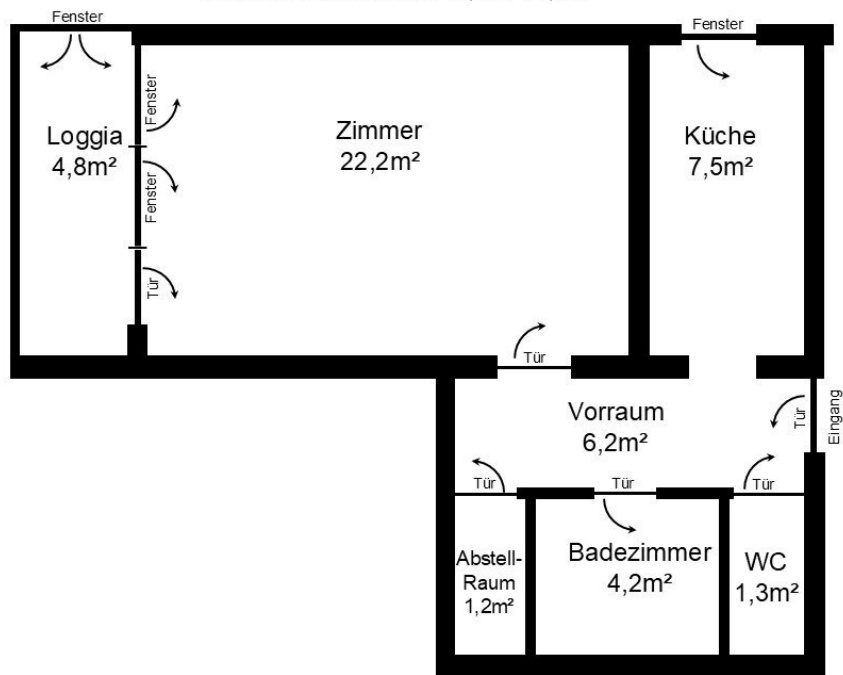








Skizze Grundriss ca.42,6m<sup>2</sup>+4,8m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Im beliebten Grazer Stadtteil Sankt Leonhard gelangt eine gepflegte Eigentumswohnung im 8. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses mit Aufzug zum Verkauf. Die rund 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Zimmer, eine separate Küche und einen funktionalen Grundriss mit eigenem Abstellraum. Besonderes Highlight ist die Loggia mit weitreichendem Panoramablick über die Grazer Stadtsilhouette bis hin zur umliegenden Hügellandschaft.

### **DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:**

- Begehrte Lage in Graz-Sankt Leonhard, alle Nahversorger fußläufig erreichbar
- Panoramablick von der Loggia über die Stadt und die steirische Hügellandschaft
- Rund 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 4,8 m<sup>2</sup> Loggia
- Separate Küche mit Einbauküche
- Separates WC und Abstellraum
- Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup>
- Einzelgarage optional zukaufbar
- Umfassende Gebäudesanierung 2011/12 (Fassade, Dach, Fenster)
- Glasfaser-Internetanschluss seit Anfang 2026

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoß und ist bequem über den Personenaufzug

erreichbar. Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral erschlossen, es gibt keine Durchgangszimmer. Das Hauptzimmer mit rund 22 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Wohn- und Schlafbereich und gewährt durch die großzügigen Fenster viel Tageslicht sowie den beeindruckenden Weitblick über die Stadt. Die separate Küche mit rund 7,5 m<sup>2</sup> verfügt über eine vollwertige Einbauküche und bietet am Fenster Platz für einen Essbereich.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat begehbar, was im Alltag ein praktischer Vorteil ist. Zusätzlich steht ein Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung.

Von der rund 4,8 m<sup>2</sup> großen Loggia genießt man einen weitreichenden Blick über die Dächer von Graz, die markante Herz-Jesu-Kirche und die bewaldete Hügellandschaft im Hintergrund. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit rund 4 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Eine Einzelgarage kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet damit sowohl die Möglichkeit zum sofortigen Einzug als auch Potenzial für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Wünschen. Die Böden sind mit PVC, Teppichboden und Fliesen belegt. Die Fenster wurden im Zuge der umfassenden Gebäudesanierung 2011/12 durch hochwertige Internorm-Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Im selben Zug erhielt das Gebäude einen Vollwärmeschutz an der Fassade, eine Dachdämmung und neue Balkonbrüstungen in einer modernen Edelstahl-Glas-Ausführung.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Im Wohnzimmer sorgt ein Deckenventilator für zusätzlichen Komfort in den Sommermonaten. Seit Anfang 2026 verfügt das Gebäude über einen Glasfaser-Internetanschluss. Das Haus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet und verfügt über einen organisierten Müllraum sowie Fahrradstellplätze im Außenbereich.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatlichen Betriebskosten (inkl. Verwaltung, Betriebskosten, gemeinschaftliche Anlagen und Liftkosten) betragen derzeit rund 114 EUR brutto. Die Heizkosten inklusive Warmwasser belaufen sich auf rund 27 EUR brutto monatlich. Insgesamt liegen die laufenden monatlichen Kosten somit bei etwa 141 EUR brutto. Die Instandhaltungsrücklage des Gesamtobjekts wies per Ende 2024 einen soliden Bestand auf.



Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap