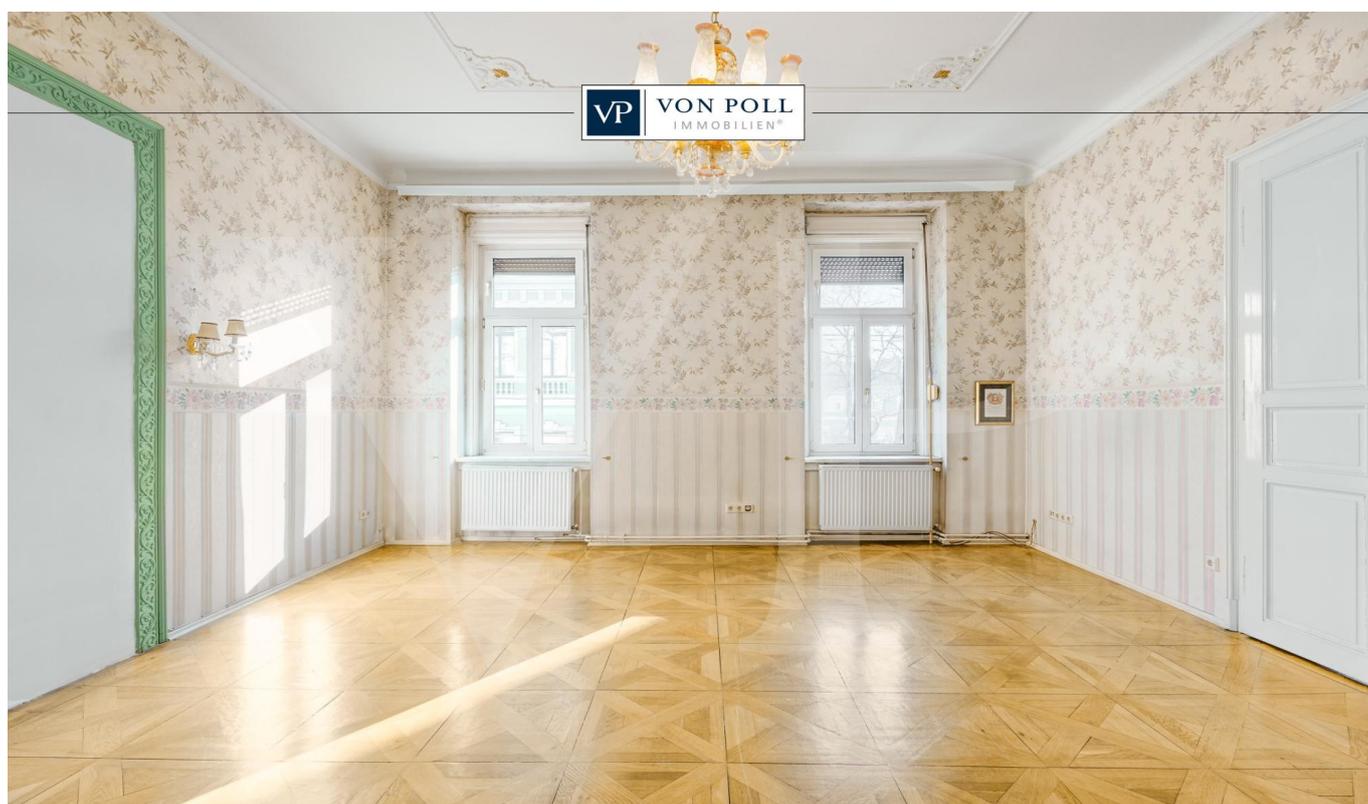


Graz, 02. Bez.: Sankt Leonhard

# Beletage in ausgezeichnetener Grazer Innenstadt- Lage mit großer Außenfläche

Objektnummer: 202434450021



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Auf einen Blick

Objektnummer	202434450021	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1898		

Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Energie-Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	16.04.2033		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Die Immobilie



Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Die Immobilie



Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Die Immobilie



Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Die Immobilie



Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Die Immobilie



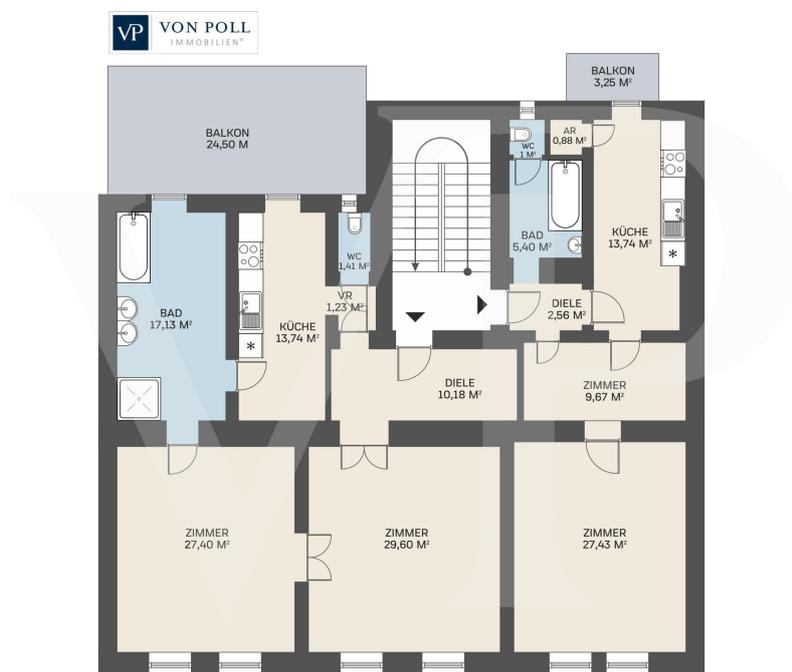
Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Die Immobilie



Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Ein erster Eindruck

Exposé: Stilvolle Beletage-Wohnung in St. Leonhard, Graz Objektbeschreibung: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Graz – St. Leonhard. Diese exklusive Beletage-Wohnung erstreckt sich über großzügige 160 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem charmanten Altbau. Die stilvolle Architektur und Großzügigkeit der Räume verleihen diesem Objekt einen einzigartigen Charakter. Die Wohnung verfügt außerdem über 2 Außenflächen, von denen eine mit knapp 25 m<sup>2</sup> in einen begrünten Innenhof eine einzigartige Kombination aus Altbau und Außenfläche bietet. Lage: Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage in der Spabersbachgasse in St. Leonhard. Diese historische Gegend ist bekannt für ihre malerischen Straßen, grünen Parks und ihre Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Universitäten, Schulen, Geschäfte, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Raumaufteilung: Die großzügige Beletage-Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hohe Decken, elegante Stuckverzierungen und original erhaltene Holzböden verleihen jedem Raum einen Hauch von Geschichte. Die Beletage besteht aus 2 Wohneinheiten mit 2 separaten Eingangstüren, die nach Ihrem Wunsch getrennt genutzt oder mit Leichtigkeit verbunden werden können. Fazit: Diese außergewöhnliche Beletage-Wohnung in St. Leonhard bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und riesigen Außenflächen. Mit großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und einer begehrten Lage ist dieses Objekt eine erstklassige Immobilie für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz.

Objektnummer: 202434450021 - 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)