

**Ihr neues Zuhause in Graz – St. Leonhard: Luxus,
Wohlfühlmomente & ein unschlagbares
Preis-Leistungs-Verhältnis**



Eigentumswohnung - Hans-Brandstetter-Gasse 31-21

Objektnummer: O2100166581

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Brandstetter-Gasse 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Gesamtfläche:	70,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	197,53 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



ImmoZ











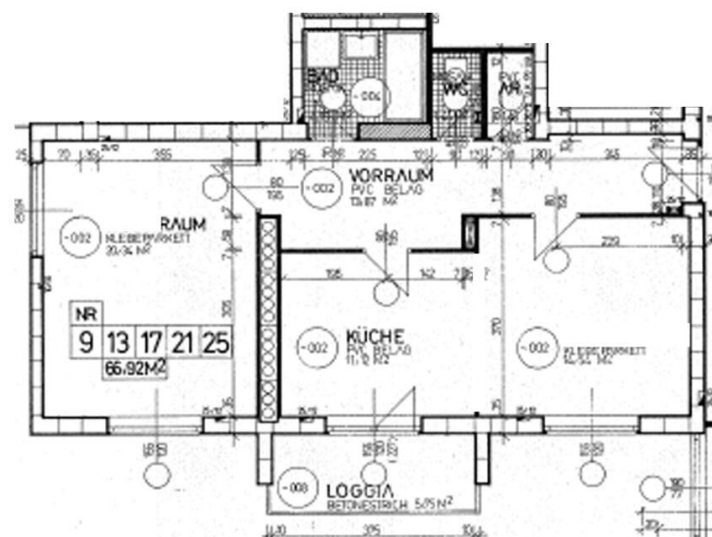








Grundriss



Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor:

Sie beginnen den Tag mit einer Tasse Kaffee auf Ihrem sonnigen **Ostbalkon**, genießen die Ruhe und den Blick in die Nachbarschaft von St. Leonhard – einem der begehrtesten Bezirke von Graz. Danach treten Sie in Ihr stilvoll eingerichtetes Wohnzimmer mit **edlem Eichenparkett**, lassen den Blick über die **moderne TV-Wand** und den **elektrischen Kamin** schweifen und spüren, dass diese Wohnung mehr ist als nur vier Wände: Sie ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Und das Beste: All diese Ausstattung und diese Lage erhalten Sie zu einem **Gesamtkaufpreis**, bei dem Sie im Vergleich zu ähnlichen Immobilien in St. Leonhard **überdurchschnittlich viel für Ihr Geld bekommen**.

Die Wohnung im Überblick

- **65 m² Wohnfläche + 5,5 m² Ostbalkon**
- 2 Zimmer – ideal für Singles, Paare oder als Zweitwohnung
- modernes Badezimmer mit exquisiter Ausstattung
- **hochwertige Einbauküche** mit Steinarbeitsplatte
- **Eichenparkett & großformatige Feinsteinzeugfliesen**
- **elektrischer Kamin** für Behaglichkeit
- **Klimaanlage** für heiße Sommertage
- **Kellerabteil (5 m²)** für zusätzlichen Stauraum
- **2 versperrbare Fahrradabstellräume**

Das Gebäude

Ein modernisiertes Wohnhaus aus den 70er Jahren, das die Solidität vergangener Jahrzehnte mit der Raffinesse moderner Sanierung verbindet.

Die Lage – Graz St. Leonhard

- einer der angesehensten Bezirke mit hoher Lebensqualität
- beste Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Uni-Nähe
- schnelle Anbindung in die Innenstadt
- Grünräume und Naherholung in unmittelbarer Umgebung

Warum diese Immobilie ein echtes Schnäppchen ist

In St. Leonhard sind Immobilien mit dieser Ausstattung und diesem Flair normalerweise deutlich teurer.

Hier bekommen Sie **Luxus, Lage und Lebensqualität zu einem Preis, der am Markt kaum zu finden ist**. Ein wahres **Preis-Leistungs-Juwel** – egal ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition.

Kosten

- Heizkosten: ca. € 54,- (inkl. 20 % USt., nach tatsächlichem Verbrauch)
- Sanierungsdarlehen: € 101,30 / Monat bis 30.11.2029 (Übernahme verpflichtend)

Fazit

Diese Wohnung vereint **modernes Wohnen, exklusive Lage und ein außergewöhnliches Preis-Leistungs-Verhältnis.**

Warten Sie nicht zu lange – solche Angebote in St. Leonhard sind rar und rasch vergeben.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Weitere Informationen

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.