

Helles, modernes Wohnen – Gartenwohntraum in grüner Ruhelage



Objektnummer: 5420/7082

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	85,05 m ²
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	115,02 €
Heizkosten:	83,15 €
USt.:	26,92 €
Provisionsangabe:	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Helles, modernes Wohnen mit stilvollem Flair – dieser Gartenwohntraum in der grünen, ruhigen Lage von Waltendorf wird Sie sofort begeistern!

In einer der beliebtesten Wohngegenden von **Graz** befindet sich diese moderne, ca. **62 m² große 3-Zimmer-Wohnung** mit **überdachter Terrasse und eigenem Garten**. Sie verbindet stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Ruhe – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Lebensqualität legen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner **Einbauküche (ca. 25 m²)** bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und öffnen den Blick auf die Terrasse und den gepflegten Garten – perfekt, um die Freizeit im Grünen zu genießen.

Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. **Ein Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten** – ein besonderer Ort der Ruhe und Erholung.

Das **großzügige Badezimmer** überzeugt durch sein modernes Design mit **Walk-in-Dusche, Fenster und edlen dunklen Bodenfliesen**. Eine **praktische Abstellkammer** direkt vom Flur aus bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitenstraße** in Waltendorf, umgeben von gepflegter Nachbarschaft und viel Grün. Ein **Lift** führt direkt in die Tiefgarage – komfortabel und barrierearm.

Highlights im Überblick:

- ca. **62 m² Wohnfläche**, perfekt aufgeteilt auf **3 Zimmer**
- **Helle, bodentiefe Fenster** für ein offenes Wohngefühl
- **Offener Wohn-/Essbereich** mit moderner Einbauküche (ca. 25 m²)
- **Überdachte Terrasse** mit direktem Zugang zum **Garten**
- **Ein Schlafzimmer** mit Zugang zu Terrasse & Garten
- **Modernes Badezimmer** mit Fenster & Walk-in-Dusche
- **Abstellkammer** direkt vom Flur aus begehbar

- **Fußbodenheizung & elektrischer Sonnenschutz außenliegend**
- **Lift** mit direktem Zugang zum **Tiefgaragenparkplatz**
- **Ruhige, grüne Wohnlage** in einer gepflegten Seitenstraße von Waltendorf

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 740 23 17. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie **die besten Konditionen** zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap