

**Wohlfühlen mit Stil: Ihr Zuhause in bester Lage**



**Objektnummer: 5420/7285**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,05 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	378.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,02 €
<b>Heizkosten:</b>	83,15 €
<b>USt.:</b>	26,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.608,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





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:



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

# Objektbeschreibung

**Licht, Ruhe und moderner Komfort vereinen sich in diesem stilvollen Garten-Zuhause in grüner Waltendorfer-Bestlage – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.**

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz liegt diese moderne, rund 62 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit überdachter Terrasse und eigenem Garten. Sie vereint hochwertige Ausstattung, stilvolles Ambiente und eine angenehme Ruhe – perfekt für Paare oder kleine Familien, die großen Wert auf Lebensqualität legen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner **Einbauküche (ca. 25 m<sup>2</sup>)** 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 befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Waltendorf, umgeben von gepflegter Nachbarschaft und viel Grün. Ein Lift führt direkt in die Tiefgarage – komfortabel und barrierearm. Ein dazugehöriger Tiefgaragenplatz kann optional um **€ 20.000** erworben werden (nicht im Kaufpreis inkludiert).

## Highlights im Überblick:

- ca. **62 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, perfekt aufgeteilt auf **3 Zimmer**
- **Helle, bodentiefe Fenster** für ein offenes Wohngefühl
- **Offener Wohn-/Essbereich** mit moderner Einbauküche (ca. 25 m<sup>2</sup>)
- **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 zur Tiefgarage
- **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