4 Zimmer Wohntraum mit weitläufigem Balkon in Graz-Ruckerlberg! Zentral gelegen!



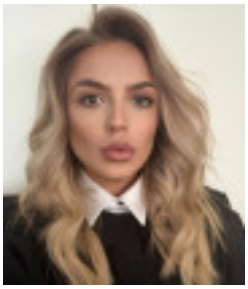
Objektnummer: 6363

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Nutzfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,65 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	985.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

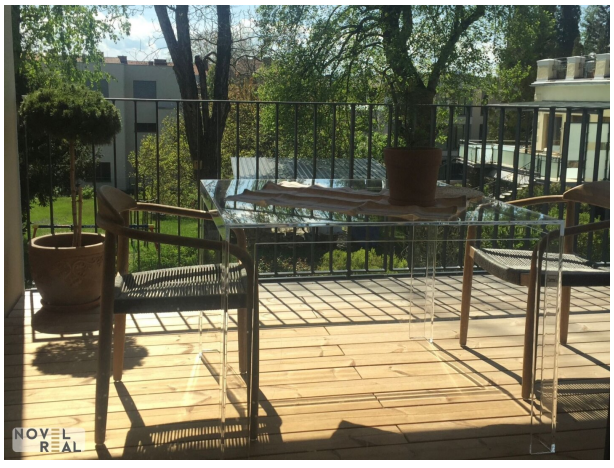
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













































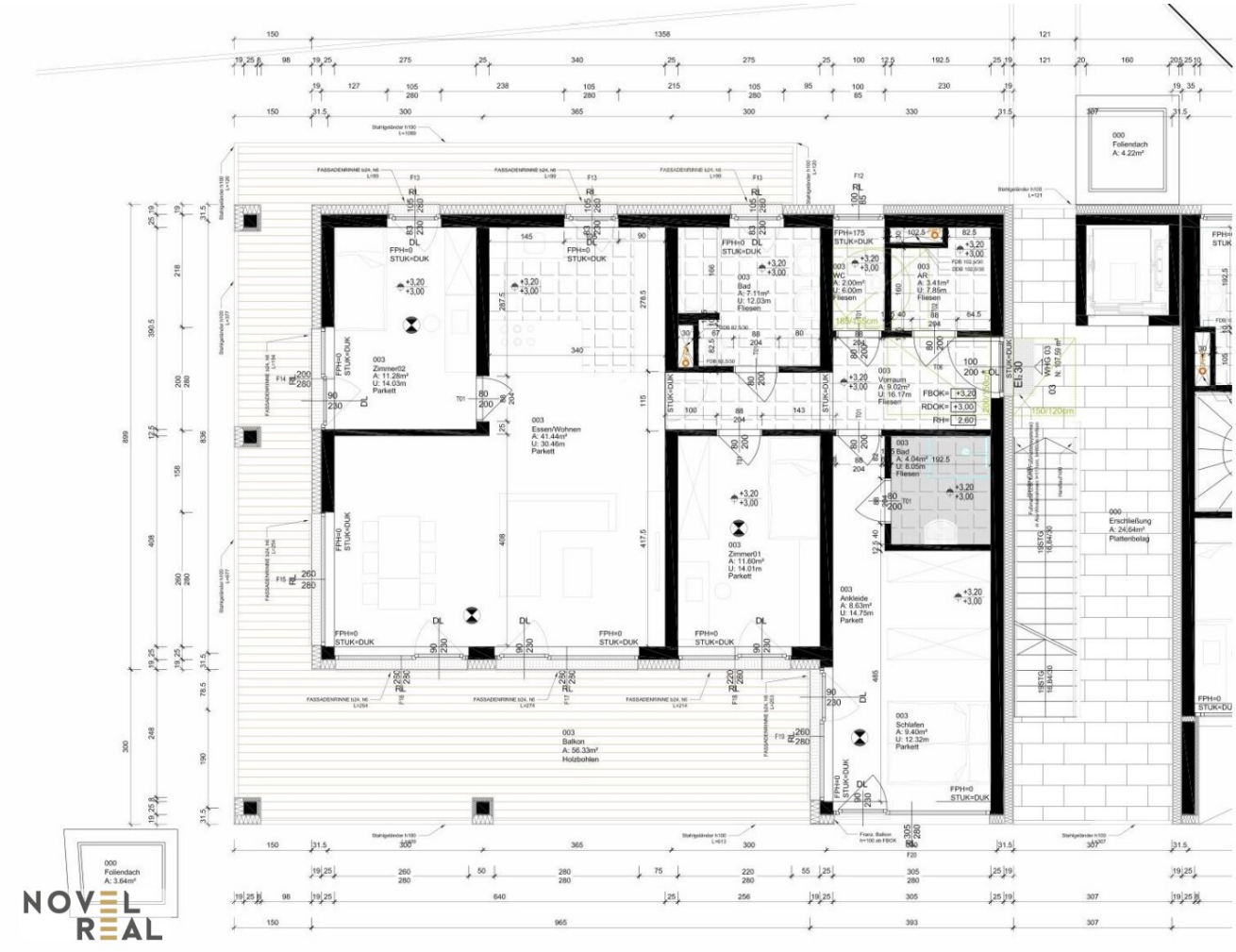











000
Folendach
A: 4.22m²
003
Zimmer02
A: 11.28m²
U: 14.03m
Parkett
003
Essen/Wohnen
A: 41.44m²
U: 30.46m
Parkett
003
Zimmer01
A: 11.60m²
U: 14.01m
Parkett
003
Balkon
A: 56.33m²
Holzbohlen
003
Bad
A: 7.11m²
U: 12.03m
Fliesen
003
WC
A: 2.00m²
U: 6.00m
Fliesen
003
AR
A: 3.41m²
U: 7.85m
Fliesen
003
Vorraum
A: 9.02m²
U: 16.17m
Fliesen
003
Bad
A: 4.04m²
U: 8.05m
Fliesen
003
Ankleide
A: 8.63m²
U: 14.75m
Parkett
003
Schlafen
A: 9.40m²
U: 12.32m
Parkett
000
Erschließung
A: 24.64m²
Plattenbelag
000
Folendach
A: 3.64m²
FPH=0
STUK=DUK
FPH=175
STUK=DUK
FBOK= +3.20
RDOK= +3.00
RH= 2.60
WHG 03
N: 107.59 m²
EI 30
15STG
16.64/30
965
393
307

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einem traumhaft großen, überdachten Balkon überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnkomfort und Funktionalität. Die Wohnung bietet eine klare, funktionale Raumstruktur mit einem großzügigen Wohnbereich und fließenden Übergängen zwischen Essen und Küche. Der zentrale Wohnraum ist weitläufig und bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Die Küche ist direkt angebunden und ermöglicht kurze Wege beim Kochen und Servieren. Der angrenzende Essbereich mit Zugang zur Terrasse schafft Raum für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein.

Ein separates Duschbad sowie ein WC sind über den Flur erreichbar und funktional voneinander getrennt. Der private Bereich umfasst ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung ist effizient, die Proportionen ausgewogen, und die Wandstärken sowie Türbreiten sind baulich präzise ausgeführt - ideal für individuelle Einrichtungskonzepte.

Die hochwertige Ausstattung in Küche und Bad sorgt für ein rundum erstklassiges Wohngefühl!

Drei der Zimmer öffnen sich direkt auf den herrlich großzügigen Balkon, der einen traumhaften, unverbauten Ausblick und ein außergewöhnlich luftiges Wohngefühl bietet.

Raumfakten

• **Wohnbereich mit Balkonzugang:** Ein weitläufiger, zentral gelegener Lebensraum, der sich harmonisch zum Essbereich und zur Küche öffnet und so ein einladendes, kommunikatives Zentrum der Wohnung bildet.

• **Essbereich:** Direkt angrenzend an Wohnen und Küche, offen gestaltet und ideal für gesellige Runden sowie fließende Abläufe im Alltag.

• **Küche:** Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und optimaler Anbindung an den Ess? und Wohnbereich – ideal für effizientes Arbeiten und gemeinsames Kochen.

• **Zwei Bäder & WC:** Praktisch voneinander getrennt und bequem über den Flur erreichbar, was den täglichen Komfort deutlich erhöht. Ein Bad mit Wanne, ein Bad mit Dusche.

• **Gäste?WC:** Für den persönlichen Komfort.

• **Schlafzimmer mit Balkon:** Ruhig positioniert und damit ein idealer Rückzugsort für erholsame Nächte, inklusive Schrankraum.

• **Zusätzliche Zimmer:** Zwei flexibel nutzbare Räume, die sich hervorragend als Kinder?, Gäste?, Arbeits? oder Hobbyzimmer eignen. Ein Zimmer verfügt ebenfalls über direkten Terrassenzutritt.

• **Balkon:** Eine sehr großzügige, sonnige Außenfläche, die den Wohnbereich erweitert und Raum für Entspannung, gemütliche Stunden im Freien und stilvolle Outdoor?Gestaltung bietet. Der Balkon ist mit Strom? und Wasseranschluss ausgestattet.

Lage & Infrastruktur

Die Adresse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz – am **Fuße des Ruckerlbergs**, eingebettet zwischen den hochwertigen Bezirken **St. Leonhard** und **Waltendorf**. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Villen, eleganten Wohnanlagen und viel Grünraum. Die Lage gilt als ausgesprochen ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden.

Wohnumfeld

- Exklusive, sehr ruhige Wohnlage am Ruckerlberg
- Harmonisches, grünes Umfeld mit hoher Lebensqualität
- Angenehme Hanglage mit guter Besonnung und Südwest-Ausrichtung der Umgebung

Infrastruktur & Erreichbarkeit

- **Zentrale Stadtlage:** Der Jandlweg befindet sich im 9. Grazer Bezirk **Waltendorf**, nur wenige Minuten mit dem Auto von der Innenstadt entfernt.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In den umliegenden Straßen verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu Jakominiplatz, LKH, Universität und Innenstadt ermöglichen.

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und lokale Geschäfte sind in kurzer Distanz erreichbar.

- **Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten und die Karl-Franzens-Universität befinden sich im erweiterten Umfeld.

- **Gesundheitsversorgung:** Das LKH-Universitätsklinikum Graz ist gut erreichbar und zählt zu den wichtigsten medizinischen Einrichtungen der Stadt.

Freizeit & Natur

- Zahlreiche Spazier- und Laufwege am Ruckerlberg

- Nähe zu Parks, Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten

- Ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Grün

Verkehrsanbindung

- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt über Waltendorfer Hauptstraße

- Rascher Anschluss an die Autobahn A2 über die Südosttangente

- Fahrradfreundliche Wege Richtung Zentrum und Universität

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at.**

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 <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap