

Familienidylle in Toplage – Gartenwohnung mit Terrasse & Tiefgarage



Garten

Objektnummer: 5420/7475

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	282.000,00 €
Betriebskosten:	140,60 €
Heizkosten:	39,80 €
USt.:	23,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz





 | RODERICK SCHERER



Objektbeschreibung

Entspannt wohnen im Grünen: Familienwohnung mit Garten & Terrasse in Waltendorf!

Die 3-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf ca. 62 m² lichtdurchfluteter Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Der private Garten mit Terrasse lädt zu Spiel, Erholung und gemeinsamen Stunden im Freien ein – ein Zuhause, das Komfort und Natur harmonisch verbindet.

Das Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und Zugang auf die Terrasse – ideal für sonnige Frühstücke, gemütliche Abende oder gesellige Runden. Dahinter öffnet sich Ihr eigener Garten, ein geschützter Rückzugsort mit natürlichem Charme. Die **hochwertige Einbauküche** ist komplett mit modernen Geräten ausgestattet und lädt dazu ein, kulinarische Ideen umzusetzen – hier wird Kochen zum wahren Genuss.

Neben dem Wohnbereich warten zwei weitere Zimmer: ein **Schlafzimmer** für erholsame Nächte und ein **Kinderzimmer oder Homeoffice**, das sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpasst. Für entspannte Momente sorgt das Badezimmer mit **Badewanne**, während das separate WC praktische Alltagstauglichkeit bietet.

Ein echtes Plus: Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem und barrierefrei direkt mit dem Lift in Ihre Wohnung.

Die Lage in Waltendorf garantiert **Ruhe, Grün und Privatsphäre** – ein Zuhause zum Ankommen und Bleiben.

? Highlights im. Überblick:

- ca. 62 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- ca. 30 m² Terrasse für Sonne & Entspannung
- ca. 50 m² privater, uneinsichtiger Garten mit Obstbaum
- Helles Wohnzimmer mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Schlafzimmer + Kinderzimmer/Homeoffice – flexibel für alle Bedürfnisse
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte
- Bad mit Wanne, WC separat

- Tiefgaragenplatz mit Lift direkt in die Wohnung
- Absolute Ruhelage in Waltendorf

Bezug ab Ende Oktober 2026.

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.

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap