

## EIN ZUHAUSE, DAS ÜBERRASCHT



**Objektnummer: 7852/346**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,62 €
<b>Heizkosten:</b>	117,01 €
<b>USt.:</b>	46,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

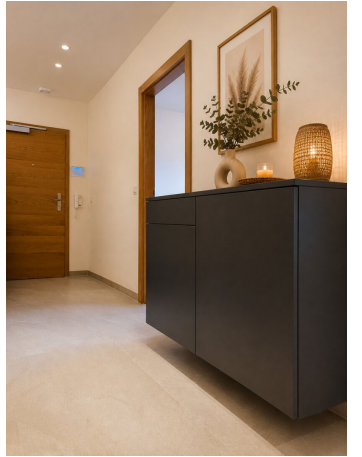


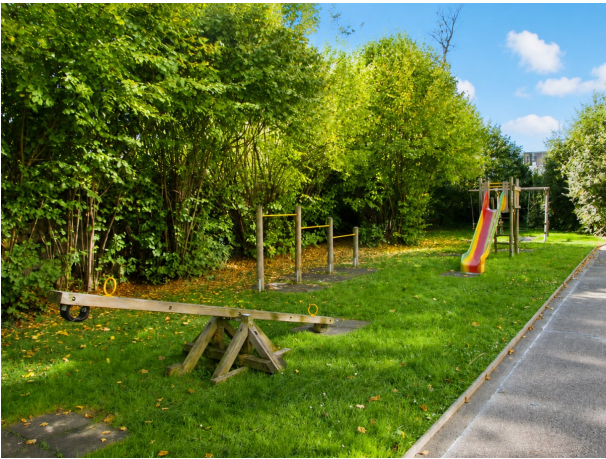
**Susanne Rettl-Gell**

K&K Property GmbH

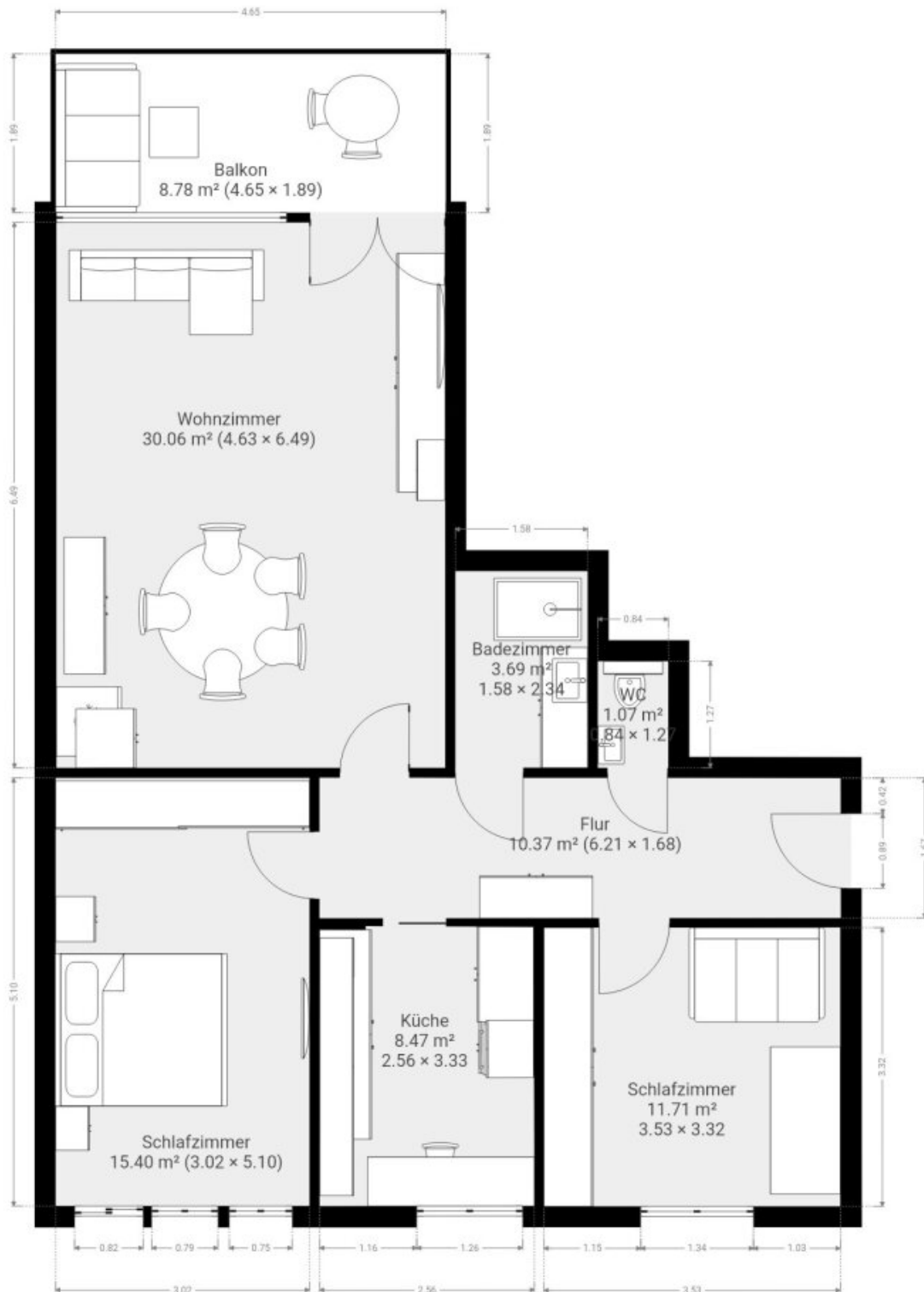












DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

# Objektbeschreibung

## EIN ZUHAUSE, DAS BEREITS FERTIG IST

Manche Wohnungen brauchen Ideen, Zeit und Investitionen.

Diese nicht.

Hier treffen hochwertige Materialien, durchdachte Planung und moderne Technik auf ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und zeitlose Ästhetik legen – ohne sich mit Sanierungen oder Kompromissen beschäftigen zu müssen.

## WOHNEN MIT STIL UND SUBSTANZ

Die rund 83 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde 2019 umfassend saniert. Erneuert wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen, Böden, Fenster, Heizkörper sowie Innen- und Eingangstüren.

Gebürstete und geölte Eichendielen schaffen in den Wohnräumen eine warme, natürliche Atmosphäre. Großformatige Fliesen in Vorraum, Küche, Bad und WC unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Ein durchgängiges Lichtkonzept mit direkter, indirekter und dimmbarer Beleuchtung setzt die hochwertigen Materialien gekonnt in Szene.

Das Gebäude selbst wurde 1974 errichtet. Umso beeindruckender zeigt sich, was hinter der Wohnungstüre wartet: Eine bis ins Detail modernisierte Wohnung, in der hochwertige Materialien, zeitgemäße Technik und ein stimmiges Gestaltungskonzept ein Wohngefühl schaffen, das man in dieser Form nicht erwartet.

## DESIGN UND KOMFORT IM ALLTAG

Das Herzstück der Wohnung bildet die maßgefertigte Designküche mit Induktionskochfeld und integriertem Frühstücksplatz.

Von hier schweift der Blick über die Dächer der Umgebung und vom Plabutsch bis zum Schöckl – ein besonderer Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten

Ausklang des Tages.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer Walk-In-Dusche, hochwertigen Ausstattungsdetails und einem integrierten Unterputzradio. Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort.

Eine Alarmanlage, hochwertige Möblierung sowie zahlreiche durchdachte Details machen diese Wohnung zu einem Zuhause, das sofort bezogen und genossen werden kann.

## WOHNEN MIT FREIZEITWERT

Die gepflegte Wohnanlage bietet Annehmlichkeiten, die man in dieser Form nur selten findet.

Ein Pool mit Panoramablick über Graz, eine Sauna, großzügige Gemeinschaftsflächen, Grünbereiche und ein Spielplatz schaffen zusätzlichen Lebensraum und machen die Anlage zu einem Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität.

Ein eigener Parkplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

## EIN WOHNTRAUM ZUM ANKOMMEN

Diese Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung, modernes Design und außergewöhnlichen Wohnkomfort mit den Vorzügen einer etablierten Wohnanlage.

Ein Zuhause für Menschen, die sofort einziehen, ankommen und genießen möchten – ohne Renovierungsaufwand, ohne Kompromisse und mit einem Ausstattungsniveau, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

## KONTAKT & BESICHTIGUNG

Gerne sende ich Ihnen das vollständige Exposé mit Grundriss und weiteren Informationen zu und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap