

RENOMMIERTE PREMIUMLAGE IN GRAZ-WALTENDORF!
Traumhaftes Panorama & absolute Privatsphäre!



Objektnummer: 1757/628

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	193,00 m²
Nutzfläche:	336,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	143,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

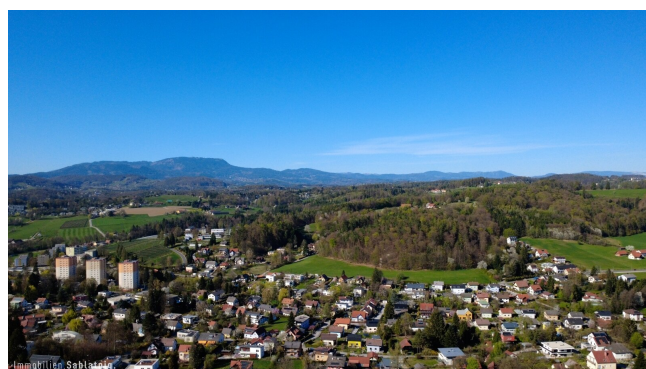
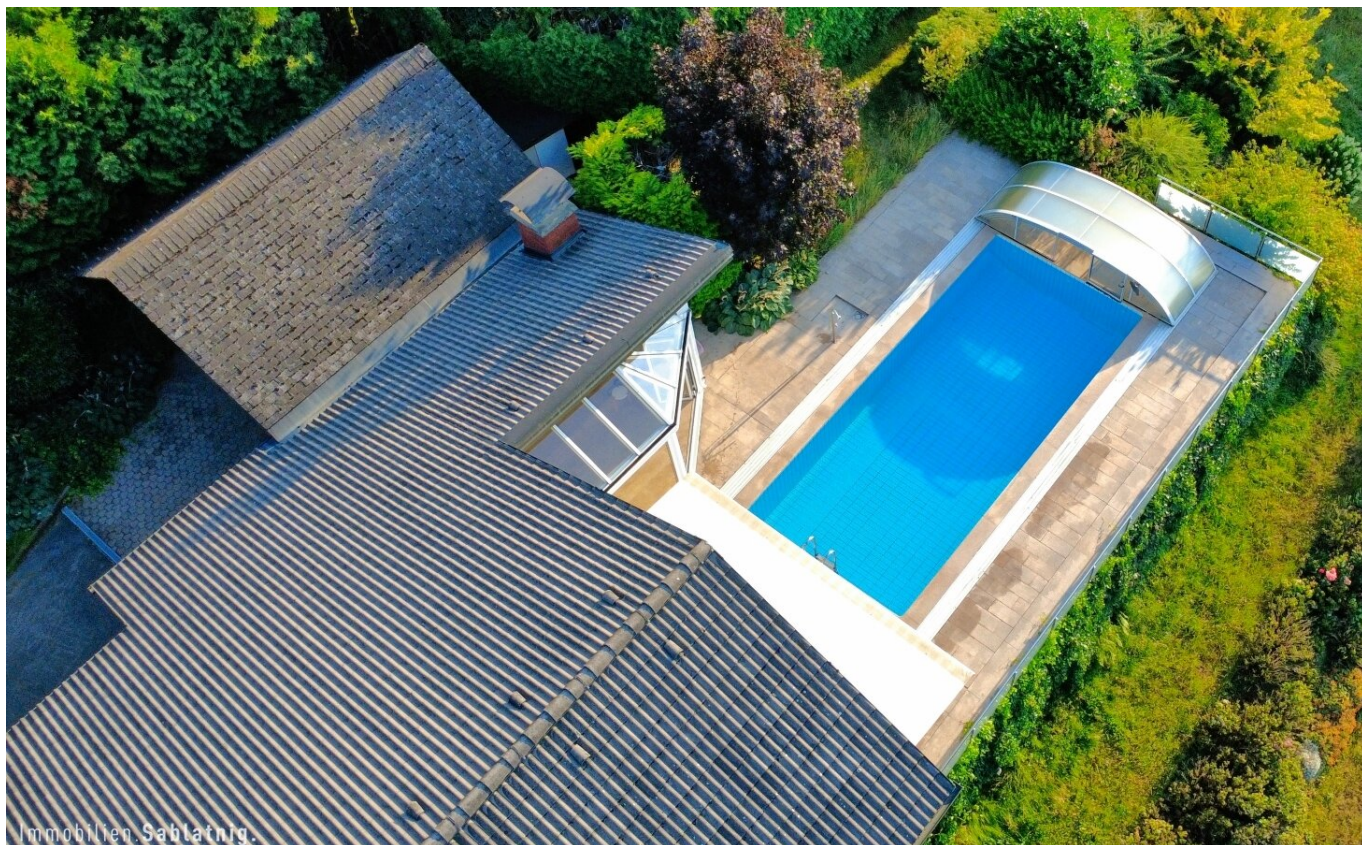
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

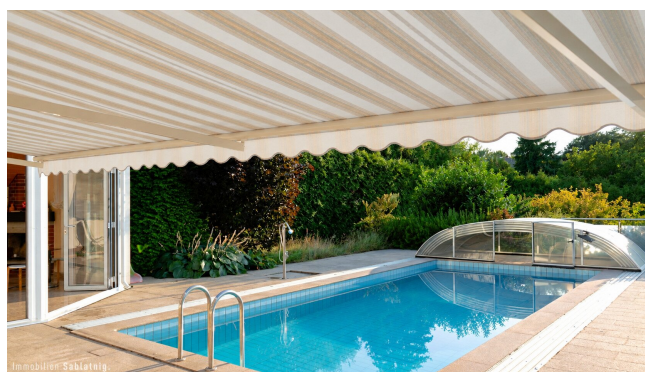
Ihr Ansprechpartner



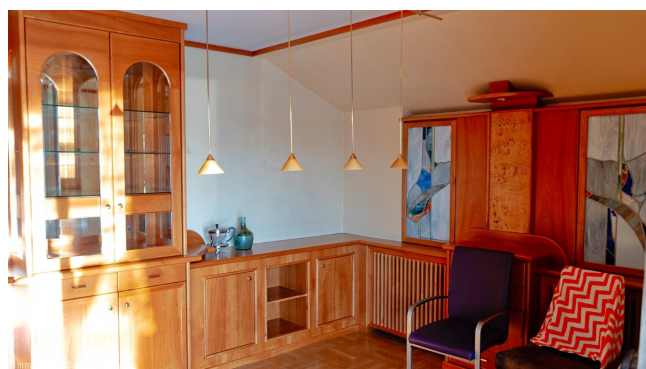
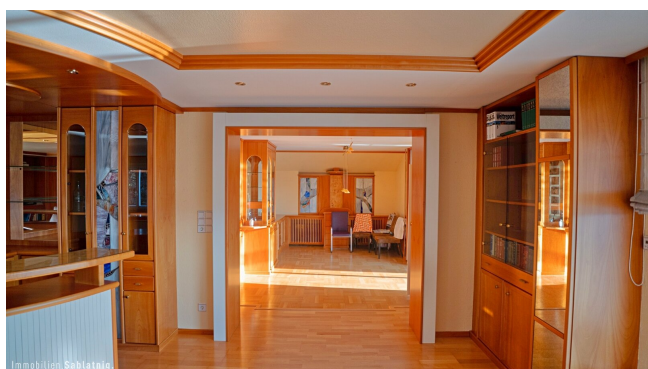
Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse



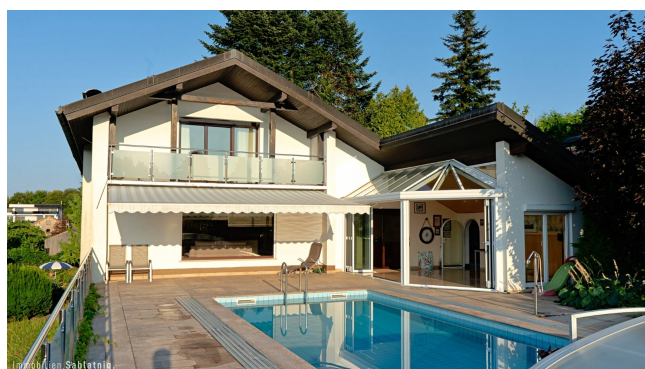


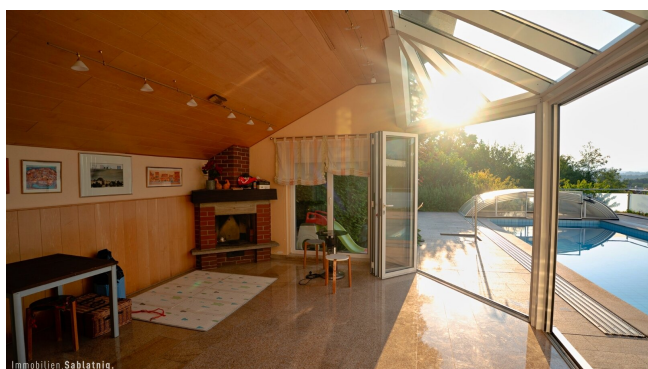




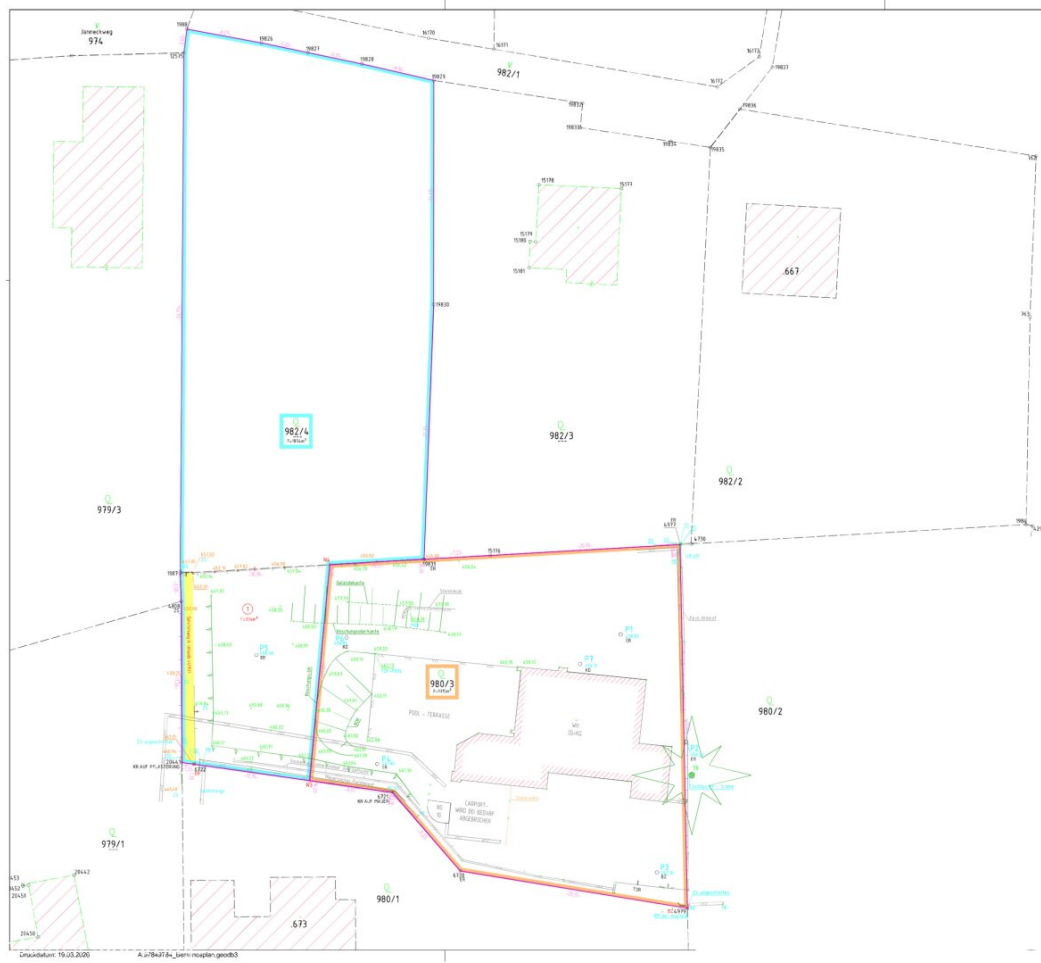


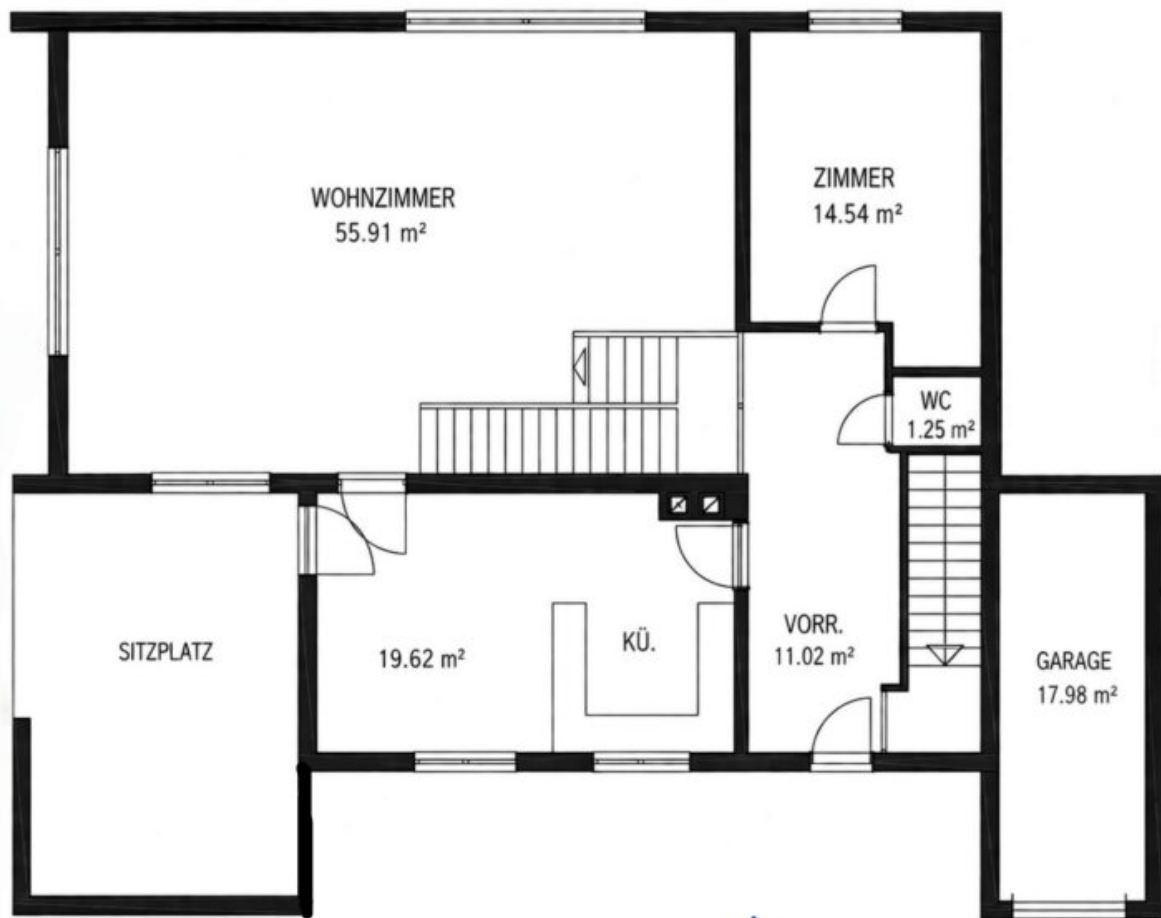


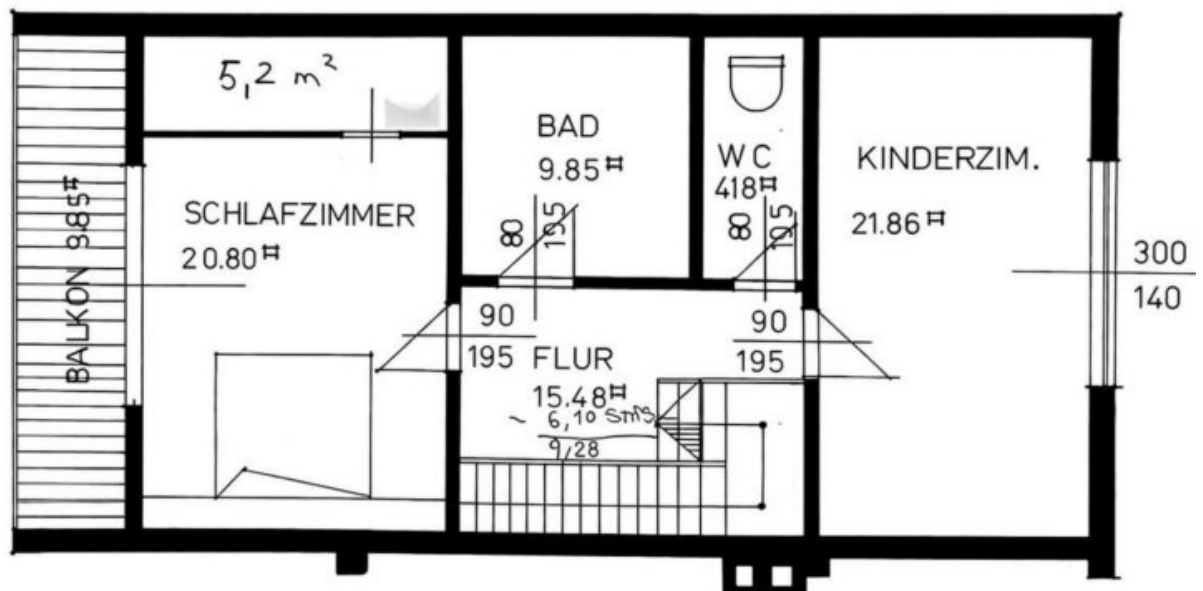














Objektbeschreibung

In **begehrter, gehobener Wohnlage** von **Graz-Waltendorf** gelegen, überzeugt diese Immobilie durch ihre **sehr sonnige Lage** von morgens bis in die Abendstunden sowie durch einen **außergewöhnlichen Ausblick** über das Grazer Bergland bis hin zum Schöckl.

Ein besonderes Highlight:

Sie schwimmen im Pool, genießen das beeindruckende Panorama und sind dabei vollkommen uneinsehbar. Diese seltene Kombination aus Weitblick und Privatsphäre verleiht der Immobilie eine ganz besondere Qualität. Der Blick reicht weit in die Ferne und schafft ein offenes, freies Wohngefühl – ein Ort, an dem Ruhe, Sonne und Aussicht perfekt zusammenspielen.

Der gepflegte Garten sowie die großzügige Terrasse mit Granitplatten bieten ideale Voraussetzungen, um die Lage und den Ausblick in vollen Zügen zu genießen.

Das **Wohnhaus bietet rund 193 m² Wohnfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine **hochwertige Ausstattung**. Im Erdgeschoss bildet das großzügige **Wohnzimmer mit Kachelofen und offenem Kamin** das Herzstück des Hauses. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Zugang in den **Wintergarten**, der **ebenfalls über einen Kamin** verfügt und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die exklusive **italienische Designerküche** mit **Granitarbeitsplatte** und hochwertigen Geräten namhafter Hersteller fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und lässt keine Wünsche offen.

Im Obergeschoss befinden sich **zwei komfortable Schlafzimmer mit Einbauschränken** und Ankleide sowie ein **großzügiges Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Das **separat begehbare Kellergeschoss** bietet zusätzliche Räume mit Tageslicht, ein **Badezimmer sowie Anschlüsse für eine Küche** und eignet sich daher ideal als **Einliegerwohnung, Gästebereich oder Büro**.

Hochwertige Materialien wie Granit und Parkett, elektrische Rollläden, dreifachverglaste Fenster sowie eine Öl-Zentralheizung mit Warmwasser-Wärmepumpe sorgen für hohen Wohnkomfort.

Dieses Anwesen steht für großzügiges Wohnen in **außergewöhnlicher Lage mit traumhaftem Ausblick** – perfekt für alle, die **Ruhe, Sonne und ein besonderes Wohngefühl** suchen.

Highlights der Liegenschaft

- Absolute Ruhelage am Stadtrand von Graz-Waltendorf

- Unverbaubarer Blick auf den Schöckl
- Großzügiges Grundstück mit 1.315 m²
- Sonnige Süd- und Westausrichtung – Sonne den ganzen Tag
- Swimmingpool 9x4m mit Poolabdeckung
- Großzügige Sonnenterrasse mit Granitplatten
- Wintergarten mit offenem Kamin
- Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen & Kamin
- Hochwertige Designerküche mit hochwertigen Markengeräten
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Warmwasseraufbereitung Luftwärmepumpe
- Separat begehbares Untergeschoss – ideal als Einlegerwohnung oder Gästebereich
- Garage & Carport für zwei PKW
- Elektrisches Einfahrtstor mit Fernbedienung
- Dreifachverglaste Fenster
- Elektrische Rollos an Fenstern und Türen

- LED-Beleuchtung in allen Räumen
- Hochwertige Granitböden innen und außen
- Parkettböden in den Wohnräumen

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich und stehen für weitere Informationen oder eine Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG: Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: +43/664 88 14 04 85

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. **Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw.

detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap