WALTENDORF Wohnen über Graz – Einfamilienhaus mit Garten, Aussicht und viel Raum für eigene Ideen



Objektnummer: 5724

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	84,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Ulrich

Wolke 7 Immobilien I C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T 06763427188






























2026





















Etage 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

104.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und [illegible] maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFF360



Ungefähre Gesamtfläche[1]

104.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und [illegible] maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFF360

Erdgeschoss Gebäude 1

Objektbeschreibung

Wer **ruhiges Wohnen im Grünen** mit der Nähe zur Stadt verbinden möchte, findet hier eine besonders interessante Gelegenheit. Dieses Einfamilienhaus in Waltendorf bietet nicht nur eine attraktive Grazer Wohnlage, sondern vor allem **viel Platz, einen schönen Garten und einen beeindruckenden Ausblick über Graz**.

Auf rund **105 m² Wohnfläche** stehen ein großzügiges Wohnzimmer mit rund 30 m², ein separates Esszimmer, Küche, vier Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, Badezimmer und WC zur Verfügung. Damit eignet sich das Haus besonders gut für **Paare, Familien mit Kindern oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice kombinieren möchten**.

Der Wohnbereich vermittelt mit Parkettboden und Kachelofen eine gemütliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang ins Freie. Das rund **750 m² große Grundstück** bietet viel Grün, Privatsphäre und ausreichend Platz für Familie, Garten und Freizeit. Ein überdachter Außenbereich erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten zusätzlich.

Ein weiterer großer Vorteil ist der **vollwertige Keller mit rund 105m²**. Neben Garage, Heiz- und Tankraum stehen zahlreiche Lager-, Hobby- und Abstellflächen zur Verfügung – ideal für Familien, Heimwerker oder alle, die zusätzlichen Platz schätzen.

Für Fahrzeuge stehen neben der Garage zusätzlich **zwei Carport-Abstellplätze** zur Verfügung.

Das Haus wurde **1969 errichtet** und seitdem laufend instand gehalten. Im Laufe der Jahre wurden regelmäßig Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch sich die Immobilie heute in einem **gepflegten und gut nutzbaren Bestandszustand** präsentiert. Gleichzeitig bietet es neuen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung Schritt für Schritt an die eigenen Wünsche anzupassen.

Das Grundstück ist als **WA – Allgemeines Wohngebiet** gewidmet und weist eine **Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6** auf. Damit bietet das Grundstück neben der bestehenden Nutzung auch langfristig interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Hier kauft man nicht nur ein Haus, sondern vor allem **eine starke Lage, viel Platz, einen eigenen Garten und die Möglichkeit, sich langfristig ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusiv genauer Lage und 360° Besichtigungstour sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

Ihre Ansprechpartner:

Julia Ulrich

? Mobil.: +43 676 34 27 188

? E-Mail: ju@cuj.at

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap