Villa in Waltendorf – Panoramablick & großzügigem Grundstück

Objektnummer: 1576/196

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Wohnfläche:	140,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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

PRADA
CHANEL

Objektbeschreibung

Besondere Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen von Graz: Dieses hochwertig renovierte Einfamilienhaus verbindet den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort, großzügigen Freiflächen und einem beeindruckenden Blick auf den Ruckerlberg.

Auf einem **ca. 1.036 m² großen, sonnigen Grundstück** erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen mit rund **140 m² Wohnfläche**, sechs Zimmern und zwei Badezimmern. Die Kombination aus großzügigem Garten, privatem Pool, Wintergarten, Balkon und Terrasse schafft ein Zuhause, das sowohl repräsentatives Wohnen als auch vollkommene Entspannung ermöglicht.

Wohnen mit Stil, Privatsphäre und Weitblick

Das sanierte Einfamilienhaus liegt in einer **exklusiven und ausgesprochen begehrten Wohnlage in Waltendorf**. Die ruhige Umgebung, die hochwertige Nachbarschaft und der beeindruckende Ausblick auf den **Ruckerlberg** verleihen der Immobilie einen besonderen Charakter.

Große Grünflächen rund um das Haus sorgen für ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Der rund **400 m² große Garten** bietet vielfältige Möglichkeiten – vom entspannten Rückzugsort über stilvolle Gartenfeste bis hin zum privaten Familienparadies.

Ein besonderes Highlight ist der **eigene Swimmingpool**, der an warmen Sommertagen für Urlaubsgefühl direkt vor der Haustür sorgt.

Großzügiges Raumangebot

Mit **sechs Zimmern und zwei Badezimmern** bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Gäste, Homeoffice und individuelle Rückzugsbereiche.

Der **12 m² große Wintergarten** erweitert den Wohnbereich um einen besonders charmanten Raum, der zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Ergänzt wird das Freiraumangebot durch einen **Balkon mit ca. 4 m²** sowie eine **Terrasse mit ca. 6 m²**.

Das Haus wird teilweise möbliert angeboten und bietet damit die Möglichkeit, ausgewählte Einrichtungselemente unmittelbar zu übernehmen.

Komfort & Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine **Einbauküche**, einen Keller sowie zusätzliche

Abstellmöglichkeiten.

Für Fahrzeuge stehen **Garage, Carport und weitere Parkmöglichkeiten** zur Verfügung – ein ausgesprochen praktisches Extra in dieser exklusiven Grazer Wohnlage.

Auch bei der Haustechnik wurde Wert auf Flexibilität gelegt: Die Beheizung erfolgt über eine **Ölheizung sowie einen Holzofen**, wodurch unterschiedliche Heizkonzepte miteinander kombiniert werden können.

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine **Photovoltaikanlage**, die einen zusätzlichen Beitrag zu einer unabhängigen und zukunftsorientierten Energieversorgung leistet.

Highlights auf einen Blick

- **Exklusive Wohnlage in Waltendorf**
- Ca. **140 m² Wohnfläche**
- Ca. **1.036 m² Grundstück**
- **6 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- Stilvoll renovierter Altbau
- **Privater Swimmingpool**
- Ca. **400 m² Gartenfläche**
- **12 m² Wintergarten**
- Balkon ca. 4 m²

- Terrasse ca. 6 m²
- Großzügige Grün- und Außenflächen
- **Panoramablick auf den Ruckerlberg**
- **Photovoltaikanlage**
- Ölheizung & Holzofen
- Einbauküche
- Garage
- Carport
- Weitere Parkmöglichkeit
- Keller
- Abstellraum
- Teilmöbliert / möbliert
- **Ab sofort verfügbar**

Eine der begehrtesten Wohnlagen von Graz

Waltendorf zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohngegenden von Graz. Besonders die Bereiche rund um den Ruckerlberg, die Hanglagen mit Aussicht sowie die

ruhigen, grünen Wohnstraßen erfreuen sich großer Beliebtheit.

Hier verbindet sich **Ruhe und Privatsphäre mit der Nähe zur Grazer Innenstadt**. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grün- und Naherholungsgebiete, insbesondere in Richtung Lustbühel, attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung.

Die erhöhte Lage und der Blick über die umliegende Landschaft verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre, während die Grazer Infrastruktur bequem erreichbar bleibt.

Ein außergewöhnliches Zuhause mit besonderem Charakter

Diese Immobilie ist mehr als ein klassisches Einfamilienhaus: **Ein großzügiges Grundstück, ein privater Pool, ein stilvoller Wintergarten, Panoramablick und die exklusive Lage in Waltendorf** verbinden sich zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Wer ein repräsentatives Zuhause mit viel Privatsphäre, großzügigen Außenflächen und dem besonderen Flair einer etablierten Grazer Premiumwohnlage sucht, findet hier eine Immobilie mit **Charakter, Lebensqualität und vielseitigen Möglichkeiten**.

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap