

## **IHR NEUES ZUHAUSE IN WALTENDORF – Wohnen mit Balkon, Loggia und Garagenplatz**



**Objektnummer: 8374/216**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>            | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 8010 Graz                      |
| <b>Baujahr:</b>         | 1961                           |
| <b>Zustand:</b>         | Modernisiert                   |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 89,25 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                              |
| <b>Bäder:</b>           | 1                              |
| <b>WC:</b>              | 1                              |
| <b>Balkone:</b>         | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 73,87 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 399.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 174,43 €                       |
| <b>USt.:</b>            | 17,44 €                        |
| <b>Infos zu Preis:</b>  |                                |

zzgl. Garage: € 30.000,-

### Provisionsangabe:

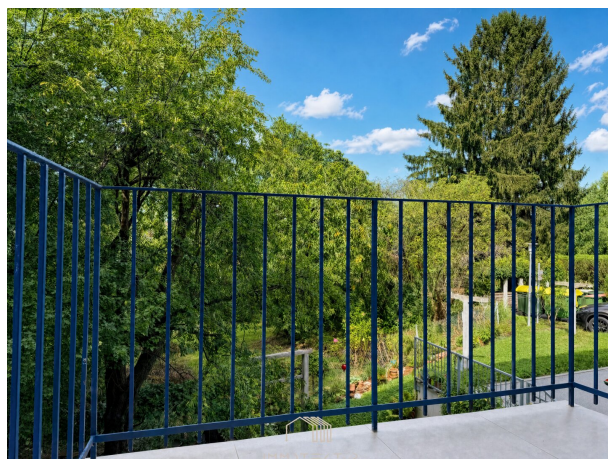
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



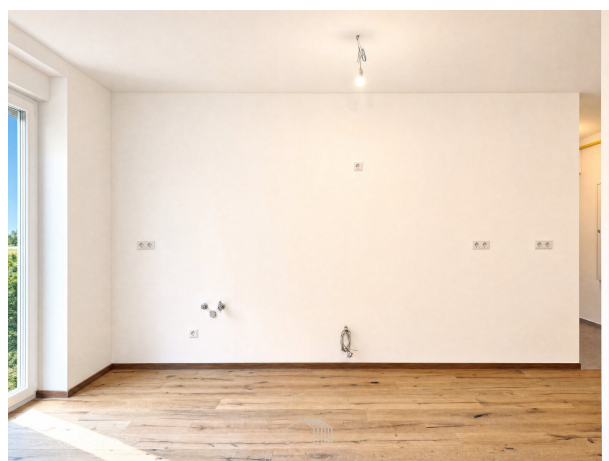
**Riccardo Perin**

Immotektur e.U.

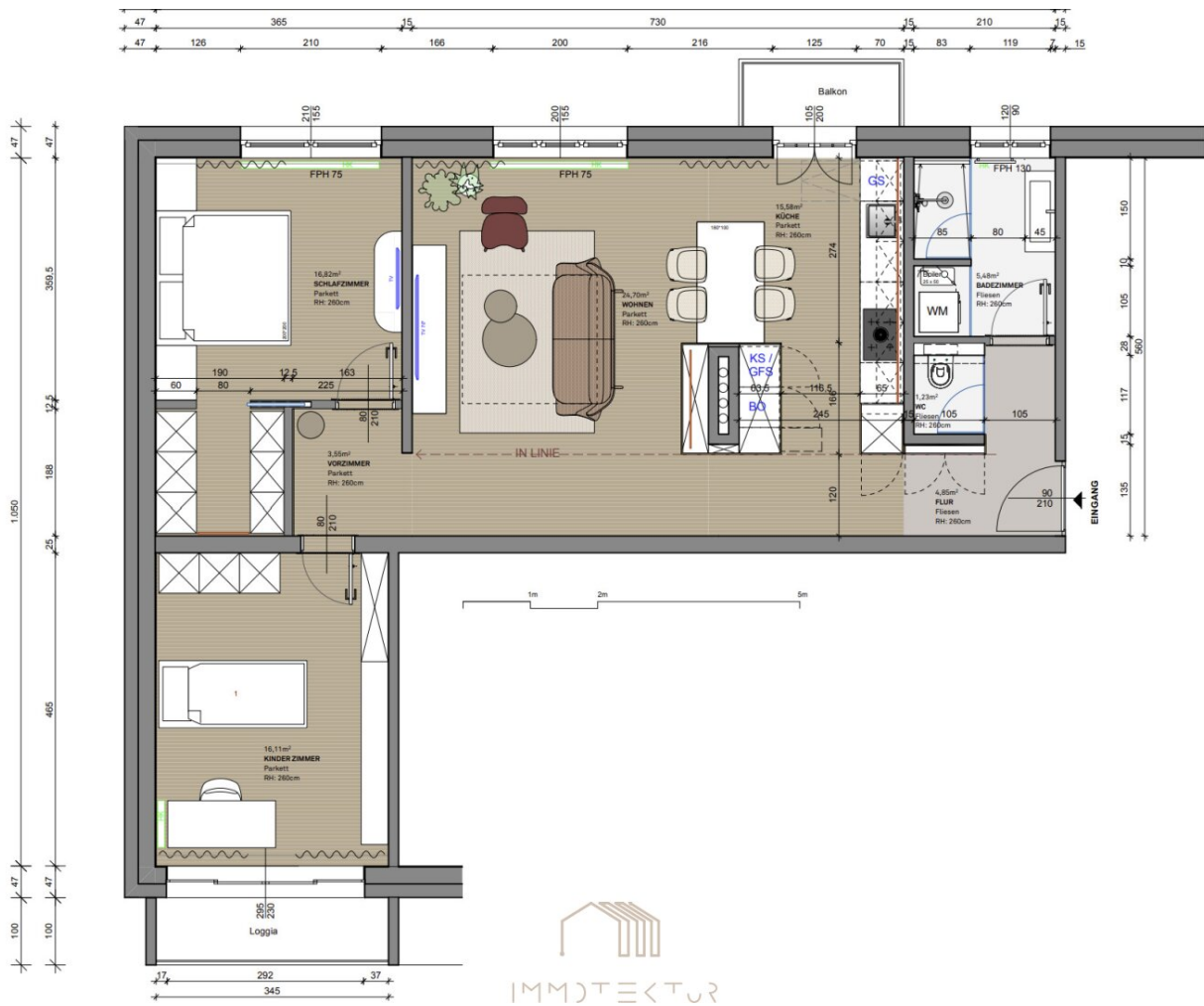












IMMOTEXTUR

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage von **Graz-Waltendorf** erwartet Sie eine modernisierte Wohnung, die vor allem durch ihr großzügiges Raumgefühl, die warmen Holzböden und den schönen Bezug zur grünen Umgebung überzeugt.

Schon beim Betreten fällt auf, wie angenehm offen die Wohnung wirkt. Die **großen Fensterflächen** geben den Räumen Weite, öffnen den Blick nach draußen und holen die umliegende Natur optisch ins Zuhause. Zusammen mit den natürlichen Holzböden entsteht eine ruhige und wohnliche Atmosphäre, die eine ideale Grundlage für ganz unterschiedliche Einrichtungsstile bietet.

### Großzügiger Wohnbereich mit Gestaltungsspielraum

Der weitläufige Wohnbereich bietet viel Platz für das tägliche Leben – für eine gemütliche Sofalandschaft, einen großen Esstisch und einen Küchenbereich, der zum Mittelpunkt der Wohnung werden kann.

Die Wohnung wird **ohne Küche verkauft**. Dadurch entsteht ein Vorteil, den man bei Bestandswohnungen nur selten hat: Die neue Küche kann von Anfang an **nach den eigenen Vorstellungen geplant und gestaltet werden**. Ob geradlinig und minimalistisch, elegant und hochwertig oder besonders kommunikativ mit großzügiger Arbeitsfläche – hier muss keine bestehende Lösung übernommen werden.

Die klar geschnittenen Räume lassen viel Freiheit bei der Einrichtung und schaffen gleichzeitig eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

### Zwei Freiflächen mit unterschiedlichem Charakter

Ein besonderes Plus sind **Balkon und Loggia**, die der Wohnung gleich zwei Möglichkeiten bieten, Zeit im Freien zu genießen.

Der **Balkon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet** und bietet einen angenehmen Blick ins Grün – ideal für einen Kaffee am Morgen, ein gutes Buch oder einfach einen entspannten Moment an der frischen Luft.

Die **Loggia ist straßenseitig gelegen**, wird jedoch durch eine **vorgelagerte Hecke angenehm abgeschirmt** und schafft dadurch einen geschützten Außenbereich mit zusätzlicher Privatsphäre.

So entstehen zwei Freiflächen mit ganz unterschiedlichem Charakter, die den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitern.

## Modernes Badezimmer & separates WC

Auch das Badezimmer fügt sich stimmig in den modernisierten Gesamteindruck der Wohnung ein. Großformatige Fliesen in natürlichen Farbtönen, klare Linien und die **großzügige begehbare Dusche mit Glasabtrennung und Regendusche** schaffen ein modernes und zeitloses Ambiente.

Praktisch im Alltag: Das **WC befindet sich separat** vom Badezimmer.

## Waltendorf – eine der gefragten Wohnlagen von Graz

Waltendorf steht für eine Wohnqualität, die in Graz besonders gefragt ist: **viel Grün, eine angenehme Wohnumgebung und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.**

Gerade diese Kombination macht die Lage attraktiv für Menschen, die nach einem langen Tag gerne nach Hause kommen und etwas Abstand vom städtischen Trubel genießen möchten, ohne auf die Vorzüge von Graz verzichten zu müssen.

Ein **eigener Garagenplatz** sorgt zusätzlich für Komfort und rundet das Gesamtpaket ab.

## Highlights auf einen Blick

- Modernisierte Wohnung in **Graz-Waltendorf**
- Großzügiges und offenes Raumgefühl
- **Große Fensterflächen**
- Schöne Holzböden
- **Balkon und Loggia**
- Angenehmer Blick ins Grüne
- Küche frei nach eigenen Vorstellungen planbar

- Modernes Badezimmer
- **Begehbare Dusche mit Glasabtrennung und Regendusche**
- Separates WC
- Eigener **Garagenplatz**
- Ruhige Wohnatmosphäre in gefragter Grazer Lage

**Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Zuhause.**

## **Hinweis**

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ein Teil der Fotos wurde mithilfe künstlicher Intelligenz zur Visualisierung einer möglichen Möblierung angepasst. Die Wohnung wird derzeit unmöbliert angeboten.

**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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-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 <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap