

MODERNISIERTES WOHNEN IN WALTENDORF – 3 Zimmer, Balkon, Loggia & Garage



Objektnummer: 8374/225
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

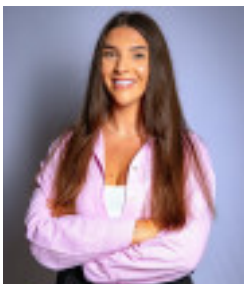
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	89,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	174,43 €
USt.:	17,44 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Garage (Aufpreis auf Anfrage)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Nuic



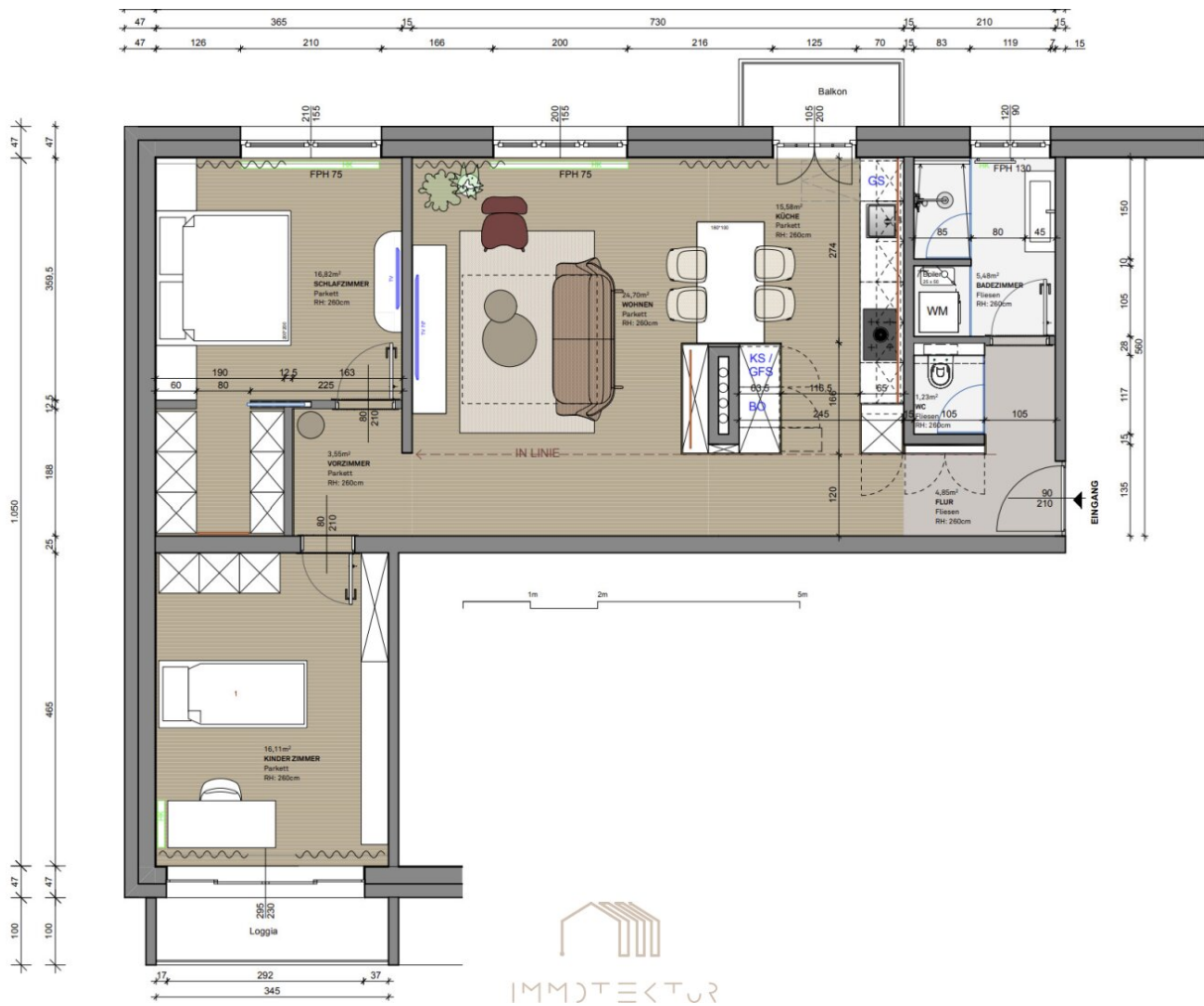












Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- 2026 umfassend modernisiert
- Neue Fenster
- Neue Bodenbeläge / hochwertige Holzböden
- Neu gestaltetes Badezimmer
- Neue Heizungsanlage
- Neuer Boiler
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Zusätzliche Loggia
- Großzügige Fensterflächen
- Geräumiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Küche individuell nach eigenen Vorstellungen planbar
- Modernes Badezimmer mit **begehbbarer Dusche, Regendusche und Fenster**
- Separates WC
- Eigener Garagenplatz
- Attraktive Wohnlage in Graz-Waltendorf
- Gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

Modernisiert, großzügig und individuell gestaltbar

Diese **2026 umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung** in Graz-Waltendorf überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, moderner Ausstattung und gleich **zwei Freiflächen**.

Im Zuge der Modernisierung wurden wesentliche Bereiche der Wohnung erneuert. Dazu zählen unter anderem **neue Fenster, neue Bodenbeläge, ein neu gestaltetes Badezimmer, eine neue Heizungsanlage sowie ein neuer Boiler**. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig viel Raum für die persönliche Gestaltung.

Die **großzügigen Fensterflächen** verleihen den Wohnräumen ein offenes und angenehmes Raumgefühl. In Kombination mit den schönen Holzböden und dem Blick in begrünte Bereiche entsteht eine wohnliche und ruhige Atmosphäre.

Großzügiger Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige **Wohn-, Koch- und Essbereich**. Hier lässt sich Wohnen, Essen und Kochen ideal miteinander verbinden.

Die offene Raumgestaltung ermöglicht unterschiedliche Einrichtungskonzepte und lässt sich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Da die Wohnung **ohne Küche** verkauft wird, können die zukünftigen Eigentümer ihre Küche vollständig nach den eigenen Vorstellungen planen – von einer klassischen Küchenlösung bis hin zu einer modernen offenen Wohnküche.

Zusätzlich stehen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Balkon & Loggia – zwei private Außenbereiche

Ein besonderes Plus dieser Wohnung sind die **zwei unterschiedlichen Freiflächen**.

Der zum Innenhof ausgerichtete **Balkon** bietet einen schönen Blick ins Grüne und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Zusätzlich steht eine **straßenseitig gelegene Loggia** zur Verfügung. Durch die vorgelagerte Hecke entsteht hier ein geschützter Außenbereich mit zusätzlicher Privatsphäre.

Ob für den morgendlichen Kaffee, eine kurze Auszeit oder entspannte Stunden im Freien – die beiden Außenbereiche erweitern den Wohnraum auf angenehme Weise.

Modernes Badezimmer mit Tageslicht

Das Badezimmer wurde im Zuge der Modernisierung neu gestaltet und präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Design.

Großformatige Fliesen, eine **begehbare Dusche mit Glasabtrennung und Regendusche** sowie ein eigenes Fenster sorgen für Komfort im Alltag.

Das **WC ist separat** untergebracht.

Gefragte Wohnlage in Graz-Waltendorf

Waltendorf zählt zu den beliebten und etablierten Wohnbezirken von Graz und verbindet eine angenehme Wohnumgebung mit guter städtischer Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig befinden sich verschiedene Grün-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Wohnung eignet sich damit sowohl für **Paare und Familien als auch für Personen, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Gäste benötigen.**

Ein **eigener Garagenplatz** rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Modernisiert einziehen und nach eigenen Vorstellungen gestalten

Die Kombination aus **umfassender Modernisierung, großzügiger Raumaufteilung, zwei Freiflächen, moderner Ausstattung und attraktiver Waltendorfer Wohnlage** macht diese Wohnung zu einem vielseitigen neuen Zuhause mit individuellem Gestaltungspotenzial.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Einzelne Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz zur Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte bearbeitet. Die Wohnung wird unmöbliert verkauft. Eine Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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