

**Ruckerlberg – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit
Westbalkon in begehrter Grazer Grünlage**



Objektnummer: 1576/215

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

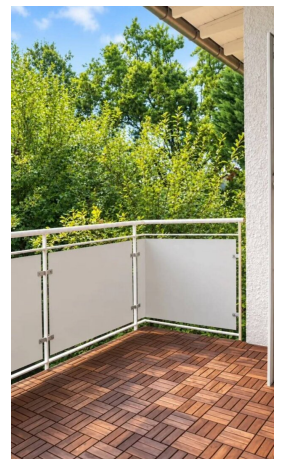
Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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





Objektbeschreibung

Besondere Lage. Hervorragender Zustand. Großzügiges Wohngefühl.

Diese außergewöhnlich gepflegte **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 61 m² Wohnfläche** befindet sich in der **Pointnergasse am Ruckerlberg im beliebten Grazer Bezirk Waltendorf**. Die Kombination aus einer ruhigen, grünen Wohnlage, einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonders hellen Wohnbereich verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 7 m² große, westseitig ausgerichtete Balkon**, der sowohl vom großzügigen Wohn-/Essbereich als auch vom Schlafzimmer direkt erreichbar ist. Die große Glasfront des Wohnbereichs sorgt für außergewöhnlich viel Tageslicht und schafft eine offene, freundliche Wohnatmosphäre mit schönem Bezug zum Außenbereich.

Großzügiges Wohnen mit besonderem Raumgefühl

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle und offen gestaltete Wohn-/Essbereich**. Die großzügige Glasfront verleiht dem Raum eine angenehme Weite und lässt viel natürliches Licht in die Wohnung.

Von hier aus gelangt man direkt auf den **sonnigen Westbalkon** – ein idealer Platz für einen gemütlichen Kaffee am Morgen, entspannte Stunden am Nachmittag oder laue Sommerabende.

Auch das **geräumige Schlafzimmer** verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dadurch entsteht eine besonders angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, die bei einer 2-Zimmer-Wohnung keineswegs selbstverständlich ist.

Gepflegter Zustand und angenehme Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem **hervorragenden, sehr gepflegten Zustand** und vermittelt bereits beim Betreten einen hochwertigen und wohnlichen Eindruck.

In den Wohnbereichen befindet sich **hochwertiger Parkettboden**, während die entsprechenden Nebenbereiche mit Fliesen ausgestattet sind.

Das helle **Badezimmer mit Fenster** verfügt über eine Badewanne. Das **WC ist separat** ausgeführt und vom hellen Vorraum aus zugänglich.

Zusätzlich ist in der Wohnung ein **Anschluss für einen Ofen bzw. Schwedenofen** vorhanden – eine attraktive Möglichkeit, den Wohnbereich zusätzlich besonders behaglich zu gestalten.

Die wichtigsten Highlights

- ca. **61 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
- große Glasfront
- **ca. 7 m² Westbalkon**
- Balkonzugang von **Wohnbereich und Schlafzimmer**
- geräumiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit **Fenster und Badewanne**
- **separates WC**
- hochwertiger Parkettboden
- Fliesen
- Anschlussmöglichkeit für einen Ofen / Schwedenofen
- ca. **7 m² großes Kellerabteil**
- **Fußbodenheizung**

- Gasheizung
- **1. Obergeschoss**
- hervorragender, gepflegter Zustand
- **Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar**
- **sofort verfügbar**

Ruckerlberg – Wohnen, wo Stadt und Natur zusammentreffen

Die Lage am **Ruckerlberg in Waltendorf** gehört zu den charaktervollen Wohnlagen im Grazer Osten. Der Ruckerlberg ist durch kleinteilige Wohnbebauung, Villen und viel Grün geprägt und verbindet die ruhige Atmosphäre einer gehobenen Wohngegend mit der Nähe zur Stadt.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Banken, Schulen und Kinderbetreuung befinden sich in der näheren Umgebung. Auch mehrere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind gut erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Innenstadt.

Ein weiterer besonderer Vorteil dieser Lage ist die **Nähe zum Schloss Lustbühel und den umliegenden Grün- und Naherholungsgebieten**. Spazierwege, Wald- und Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit direkt in der Umgebung. Die Stadt Graz führt beispielsweise eine ausgewiesene Spazierroute vom Ragnitztal über den Ruckerlberg bis zum Schloss Lustbühel und weiter Richtung St. Leonhard/LKH.

Optionaler Tiefgaragenstellplatz

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, **einen Tiefgaragenstellplatz optional zur Wohnung zu erwerben**. Damit kann das Angebot optimal um einen sicheren und komfortablen Autoabstellplatz ergänzt werden.

Eine Immobilie mit besonderem Gesamtpaket

Diese Wohnung überzeugt durch das Zusammenspiel aus Lage, Zustand, Raumaufteilung und Wohnqualität.

Ca. **61 m² Wohnfläche**, ein großzügiger **Westbalkon**, ein außergewöhnlich heller Wohn-/Essbereich, ein geräumiges Schlafzimmer, ein gepflegter Ausstattungsstandard und die **begehrte Wohnlage am Ruckerlberg** machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause in Graz.

Wer eine gepflegte, helle und gut aufgeteilte Wohnung in einer grünen und zugleich stadtnahen Grazer Wohnlage sucht, findet hier eine Immobilie mit außergewöhnlich stimmigem Gesamtcharakter.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap