

## **WALTENDORF-LIEBHABER: Modernisierte 3 Zimmer mit BALKON + LOGGIA und eigener Garage!**



**Objektnummer: 8374/237**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

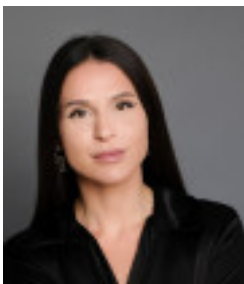
|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Waltendorfer Hauptstraße                |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz, 09. Bez.: Waltendorf         |
| Baujahr:                      | 1961                                    |
| Wohnfläche:                   | 89,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 89,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,55                           |
| Kaufpreis:                    | 380.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 174,43 €                                |
| USt.:                         | 17,44 €                                 |
| Infos zu Preis:               |                                         |

zzgl. Einzelgarage (auf Anfrage)

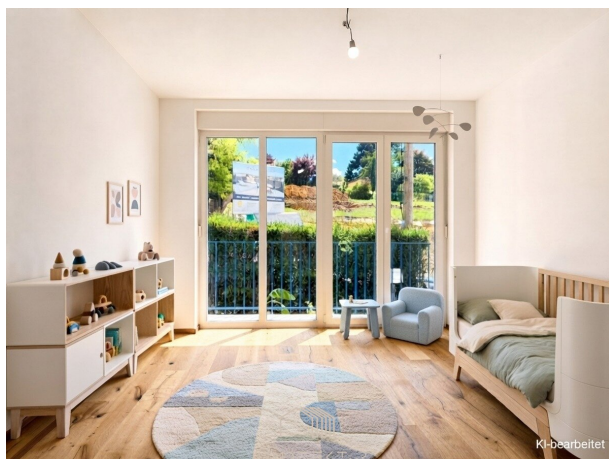
### Provisionsangabe:

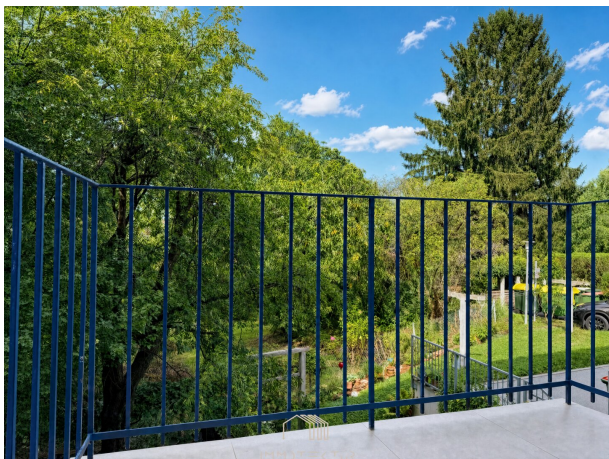
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

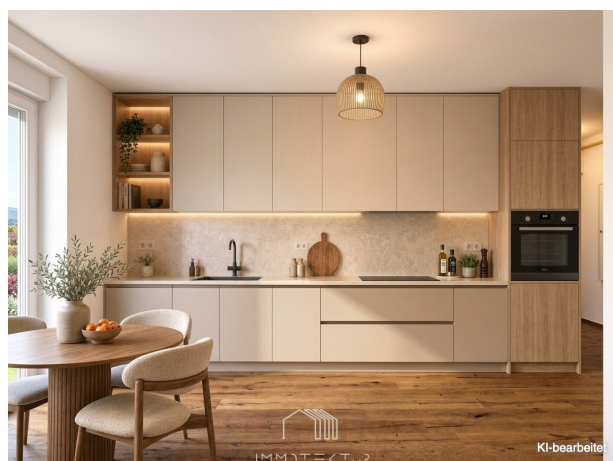
## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic







## Objektbeschreibung

# FRISCH MODERNISIERT! 2 FREIFLÄCHEN, GRÜNBlick & WALTENDORFER LEBENSGEFÜHL

**Stadtleben genießen. Im Grünen durchatmen. Zuhause ankommen.**

**Morgens entspannt in den Tag starten, nachmittags mit den Kindern ins Grüne und abends den Feierabend auf dem eigenen Balkon genießen.** Und das alles, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Klingt nach einem guten Plan? Dann könnte diese Wohnung in **Graz-Waltendorf genau das richtige neue Zuhause** sein.

Hier treffen eine alltagstaugliche Raumaufteilung, zwei Freiflächen und eine attraktive Wohnlage aufeinander. Dazu kommt eine Modernisierung im Jahr 2026: Neue Fenster, schöne Holzböden, ein modernes Badezimmer und eine erneuerte Heizungsanlage nehmen den zukünftigen Eigentümern bereits einige der großen Renovierungsthemen ab.

**Ideal für Paare, junge Familien und alle, die sich ein Zuhause wünschen, das nicht nur heute, sondern auch morgen zu ihrem Leben passt.**

## Die Highlights auf einen Blick

- **2026 umfassend modernisiert** – inklusive neuer Fenster, Böden, Heizungsanlage und Boiler
- **Gleich zwei Freiflächen:** Balkon mit Grünblick und zusätzliche Loggia
- **Heller, großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich** mit viel Platz für gemeinsame Zeit
- **Zwei weitere Zimmer** – ideal für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Modernes Tageslichtbad** mit begehbbarer Regendusche und Glasabtrennung
- Hochwertige Holzböden und großzügige Fensterflächen
- **Freie Küchenplanung** – gestalten Sie Ihre neue Küche ganz nach Ihrem Geschmack

- Separates WC – besonders praktisch im Familienalltag
- **Beliebte Wohnlage in Waltendorf** mit guter öffentlicher Anbindung und Naherholungsmöglichkeiten
- Eigener Garagenplatz (gegen Aufpreis)

## **Viel Platz fürs Leben. Und für alles, was noch kommt.**

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich. Hier findet das Familienleben statt: gemeinsam kochen, am Esstisch über den Tag plaudern, Freunde einladen oder einfach gemütlich den Abend ausklingen lassen.

Die großen Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume, während die schönen Holzböden für eine warme, angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

### **Besonders schön: Diese Wohnung lässt Ihnen noch Raum für Ihre eigenen Ideen.**

Da die Küche noch nicht eingebaut ist, müssen Sie sich nicht mit einer vorhandenen Lösung arrangieren. Stattdessen können Sie selbst entscheiden, wie Ihre Traumküche aussehen soll – mit Kochinsel, großzügiger Arbeitsfläche oder einer gemütlichen Frühstücksecke.

Auch die beiden weiteren Zimmer passen sich Ihrem Leben an. Heute vielleicht ein Schlafzimmer und ein Homeoffice, morgen ein Kinderzimmer. Oder ein eigenes Zimmer für jedes Familienmitglied.

### **Ein Zuhause, das mit Ihren Bedürfnissen mitwachsen kann.**

## **Balkon oder Loggia? Hier haben Sie einfach beides.**

Ein Kaffee an der frischen Luft, während die ersten Sonnenstrahlen den Tag begrüßen. Ein paar Minuten Ruhe mit einem guten Buch. Oder nach Feierabend einfach die Balkontür öffnen und durchatmen.

### **Gleich zwei private Außenbereiche machen genau solche kleinen Alltagsmomente möglich.**

Der zum Innenhof gelegene Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und einen angenehmen Platz zum Abschalten.

Die zusätzliche, straßenseitige Loggia wird durch eine vorgelagerte Hecke optisch abgeschirmt und bietet einen weiteren geschützten Freiraum.

Zwei Freiflächen bedeuten vor allem eines: mehr Möglichkeiten, das eigene Zuhause zu genießen.

## **Frisch modernisiert – damit Sie sich auf die schönen Dinge konzentrieren können.**

Wer schon einmal eine Wohnung renoviert hat, weiß: Neue Fenster, Böden, Badezimmer und Heizung bedeuten nicht nur Arbeit, sondern auch viel Organisation und erhebliche Investitionen.

Hier wurde 2026 bereits umfassend modernisiert.

Besonders gelungen ist das neue Badezimmer mit seinen großformatigen Fliesen, der begehbaren Dusche samt Regendusche und Glasabtrennung. Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht und ermöglicht unkompliziertes Lüften.

Auch im Alltag praktisch: Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

**So bleibt mehr Zeit und Budget für das, was wirklich Freude macht – das Einrichten und Gestalten Ihres neuen Zuhauses.**

## **Waltendorf – weil eine gute Wohnlage den Alltag leichter macht.**

**Kurze Wege, gute Anbindung und viel Grün: Genau diese Mischung macht Waltendorf für Paare und Familien so attraktiv.**

An der Waltendorfer Hauptstraße wohnen Sie in einem gewachsenen Grazer Wohnbezirk, der städtische Infrastruktur mit zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung verbindet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erleichtert den Weg in die Stadt: Mit der Buslinie 60 gelangen Sie zur Krenngasse mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 3. Auch die Anbindung an weitere Buslinien eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für die täglichen Wege.

Gerade im Familienalltag ist das ein großer Vorteil. Ob auf dem Weg zur Arbeit, zu Terminen oder zu Freizeitaktivitäten – nicht jede Erledigung muss automatisch eine Autofahrt bedeuten.

Auch die Volksschule Waltendorf befindet sich im Bezirk. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die Infrastruktur.

## **Und wenn es einmal raus ins Grüne gehen soll?**

Dann bietet die Waltendorfer Umgebung besonders schöne Möglichkeiten.

Ein Highlight ist das **Naherholungsgebiet Lustbühel** mit weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen, Waldabschnitten und einem Schloss. Für Kinder gibt es einen Spielplatz und Tiere der Schaulandwirtschaft zu entdecken.

Ob eine kleine Auszeit nach der Arbeit, ein Spaziergang am Wochenende oder ein gemeinsamer Familienausflug – hier lässt sich der Alltag wunderbar mit Bewegung und Natur verbinden.

**Das Schöne daran: Sie müssen sich nicht zwischen Stadtleben und Erholung entscheiden. Sie bekommen beides.**

## **Ein Zuhause, in dem man gerne bleibt.**

Diese Wohnung vereint vieles, was sich Paare und Familien von ihrem neuen Lebensmittelpunkt wünschen: Platz für gemeinsame Zeit und persönliche Rückzugsorte, moderne Ausstattung, gleich zwei Freiflächen und eine Lage, die den Alltag angenehm macht.

Dazu kommt die Möglichkeit, mit der eigenen Küchenplanung und Einrichtung noch eine ganz persönliche Note einzubringen.

Ein eigener Garagenplatz (ca. 2,35 × 5,60 m) wird gegen Aufpreis mitverkauft.

**Vielleicht ist das genau der Ort, an dem Ihr nächstes Kapitel beginnt.**

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen!

## **Wichtige Hinweise**

Die Wohnung wird unmöbliert und ohne Küche verkauft. Die Küchenplanung und -anschaffung erfolgen durch die Käufer auf eigene Kosten.

Einzelne Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet, um mögliche Einrichtungsvarianten zu veranschaulichen.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

**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://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap