NAHE LUSTBÜHEL: 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:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	174,43 €
USt.:	17,44 €

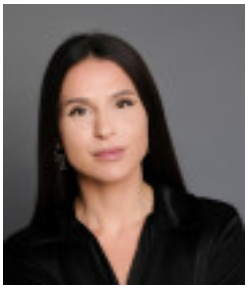
Infos zu Preis:

zzgl. Einzelgarage (auf Anfrage)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic
















N
BALKON
BAD
ZIMMER 1
WOHNKOCH-
ESSBEREICH
WC
SCHRANK-
RAUM
VORRAUM
ZIMMER 2
LOGGIA


N
BALKON
BAD
ZIMMER 1
WOHNKOCH-
ESSBEREICH
WC
SCHRANK-
RAUM
VORRAUM
ZIMMER 2
LOGGIA

Objektbeschreibung

? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- Heller, großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- **Schlafzimmer mit zusätzlichem Schrankraum**
- Weiteres Zimmer – flexibel nutzbar
- Hochwertige Holzböden & große Fensterflächen
- **Freie Küchenplanung** nach eigenen Vorstellungen – auf Wunsch stellen wir gerne den Kontakt zu einem Küchenplaner her

?? BALKON & LOGGIA

- **Zwei private Freiflächen**
- Innenhofseitiger Balkon mit schönem Grünblick
- Straßenseitige Loggia mit vorgelagerter Hecke als Sichtschutz

? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- **2026 umfassend modernisiert: Neue Fenster, Böden, Heizungsanlage & Boiler**
- Modernes Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen, begehbarer Regendusche und Glasabtrennung

- Separates WC
- Helle, freundliche Wohnräume
- **Eigener Garagenplatz (ca. 2,35 × 5,60 m) gegen Aufpreis**

? MONATLICHE KOSTEN

- Betriebskosten: **€ 191,87**
- Heizkosten: **€ 100,00**
- Reparaturrücklage: **€ 170,36**

Gesamt: € 462,23 monatlich

? LAGE & ANBINDUNG – GRAZ-WALTENDORF

- **Gefragte Wohnlage im beliebten Grazer Bezirk Waltendorf**
- **Ideale Kombination aus Stadtnähe, Ruhe & Natur**
- Gute öffentliche Anbindung mit Buslinie 60 und Anschluss an die Straßenbahnlinie 3
- Einkaufsmöglichkeiten, Volksschule & Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Bezirk
- **Naherholungsgebiet Lustbühel** mit weitläufigen Spazierwegen, Waldflächen & Schloss
- Spielplatz & Schaulandwirtschaft – besonders attraktiv für Familien

- **Hohe Wohn- und Lebensqualität in grüner Umgebung**

? IDEAL FÜR

- Paare & Familien
- Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf
- Naturliebhaber & Stadtmenschen

? VERFÜGBARKEIT

- **Ab sofort verfügbar**

? MODERN WOHNEN. GRÜN GENIESSEN. ZUHAUSE ANKOMMEN!

Ein Wohnjuwel für alle, die großzügigen Wohnkomfort, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die besondere Lebensqualität von Graz-Waltendorf schätzen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen, unverbindlichen Besichtigungstermin!

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

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler 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://immotektur-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <2.750m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap