# MID-CENTURY-ELEGANZ: CHARAKTERSTARKE RESIDENZ MIT WALDKULISSE IN GRAZER TOP-LAGE




**Objektnummer: 961/36277**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Nutzfläche:** | 173,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 29,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 185,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,37 |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Marvin Weissina**

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26423


REAL
Immobilien


REAL


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

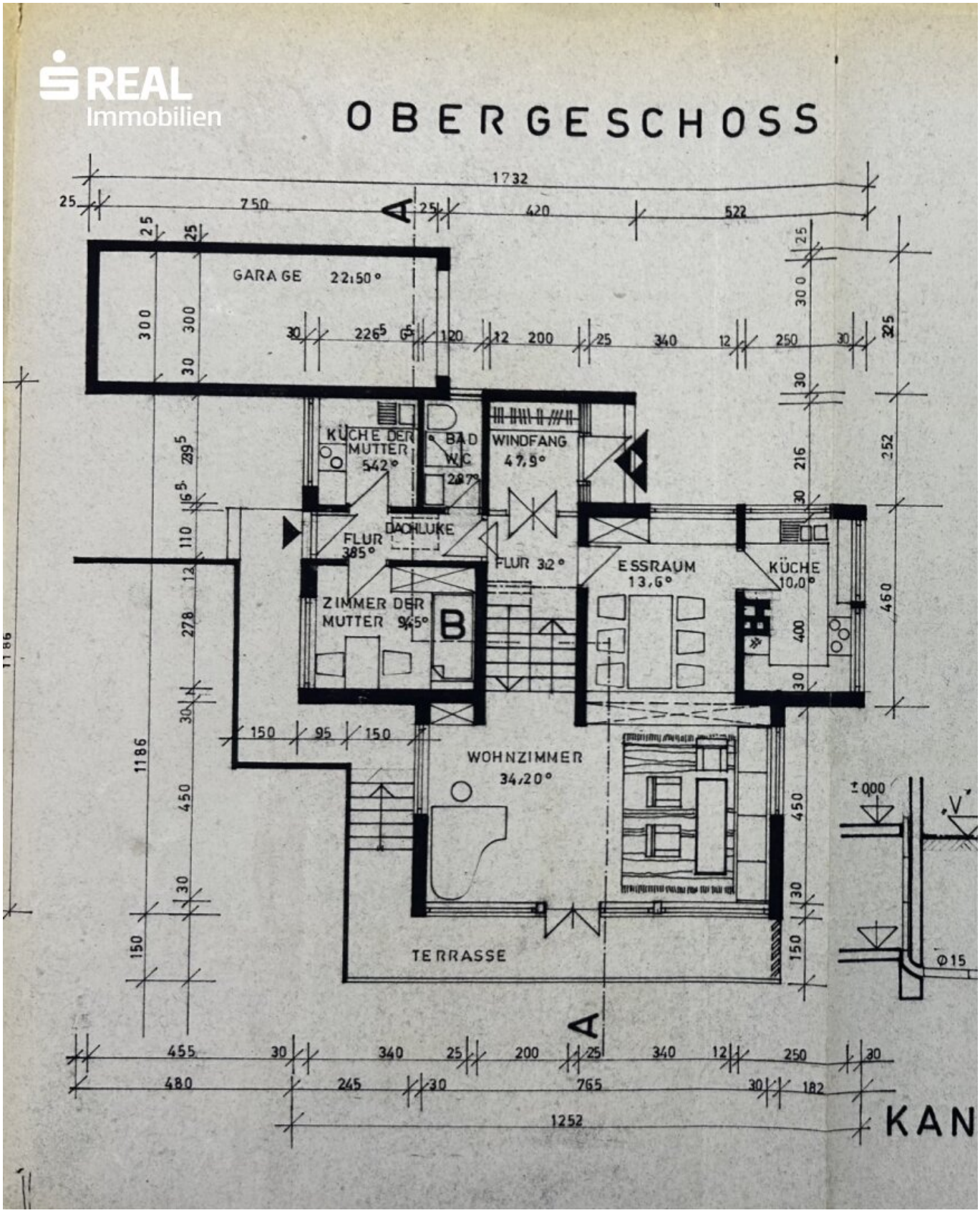

REAL
Immobilien

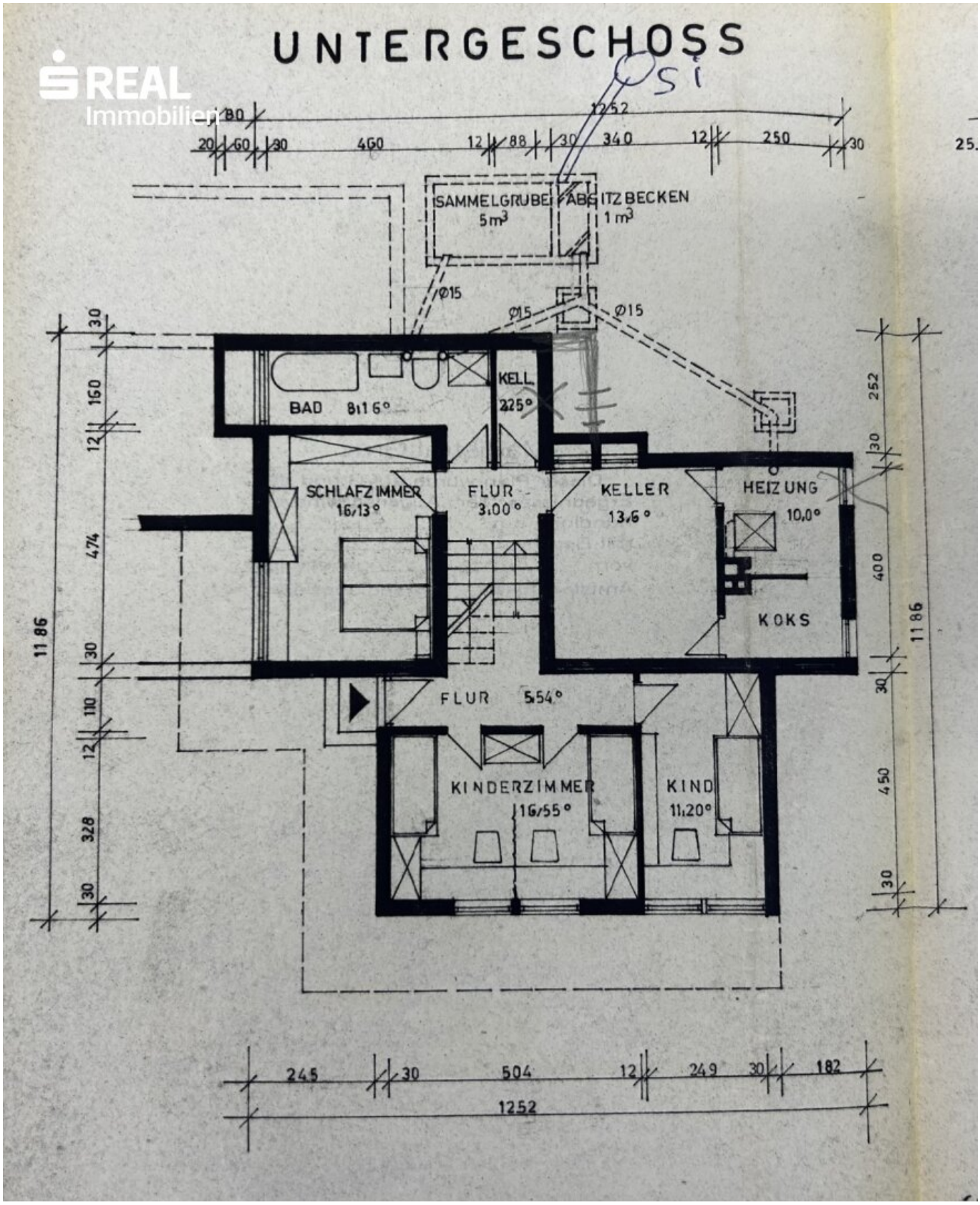

REAL
Immobilien

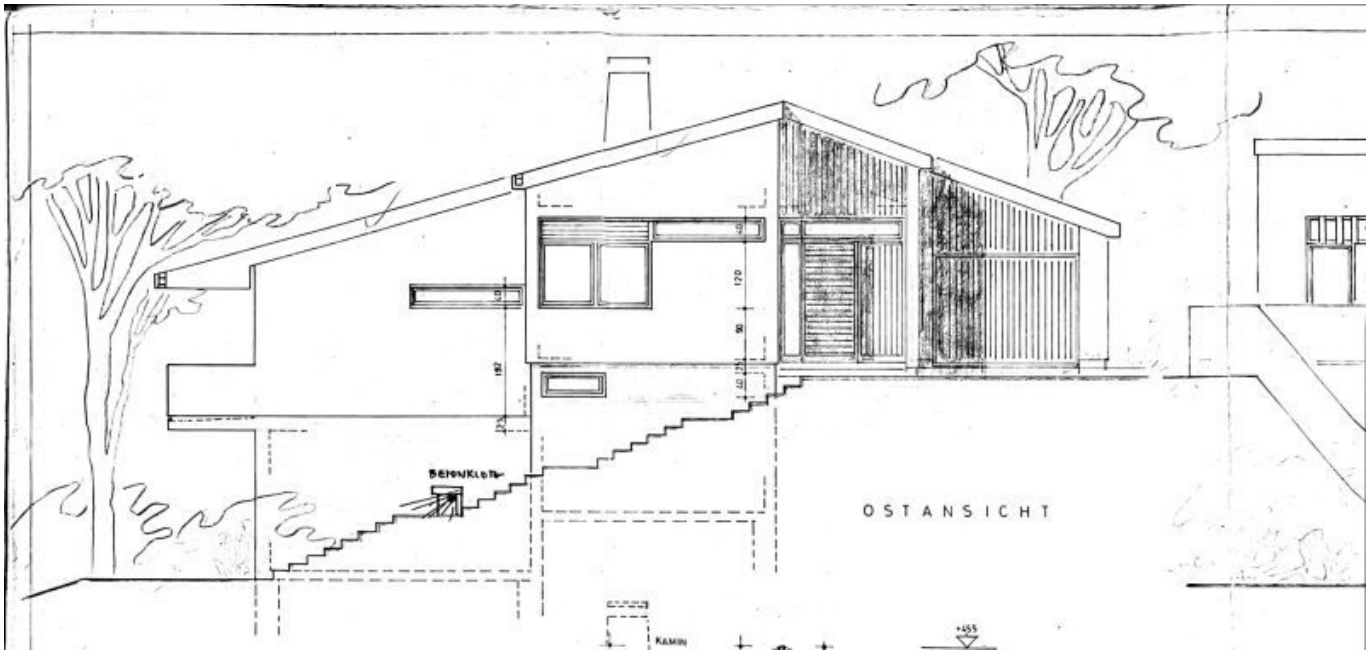

REAL
Immobilien

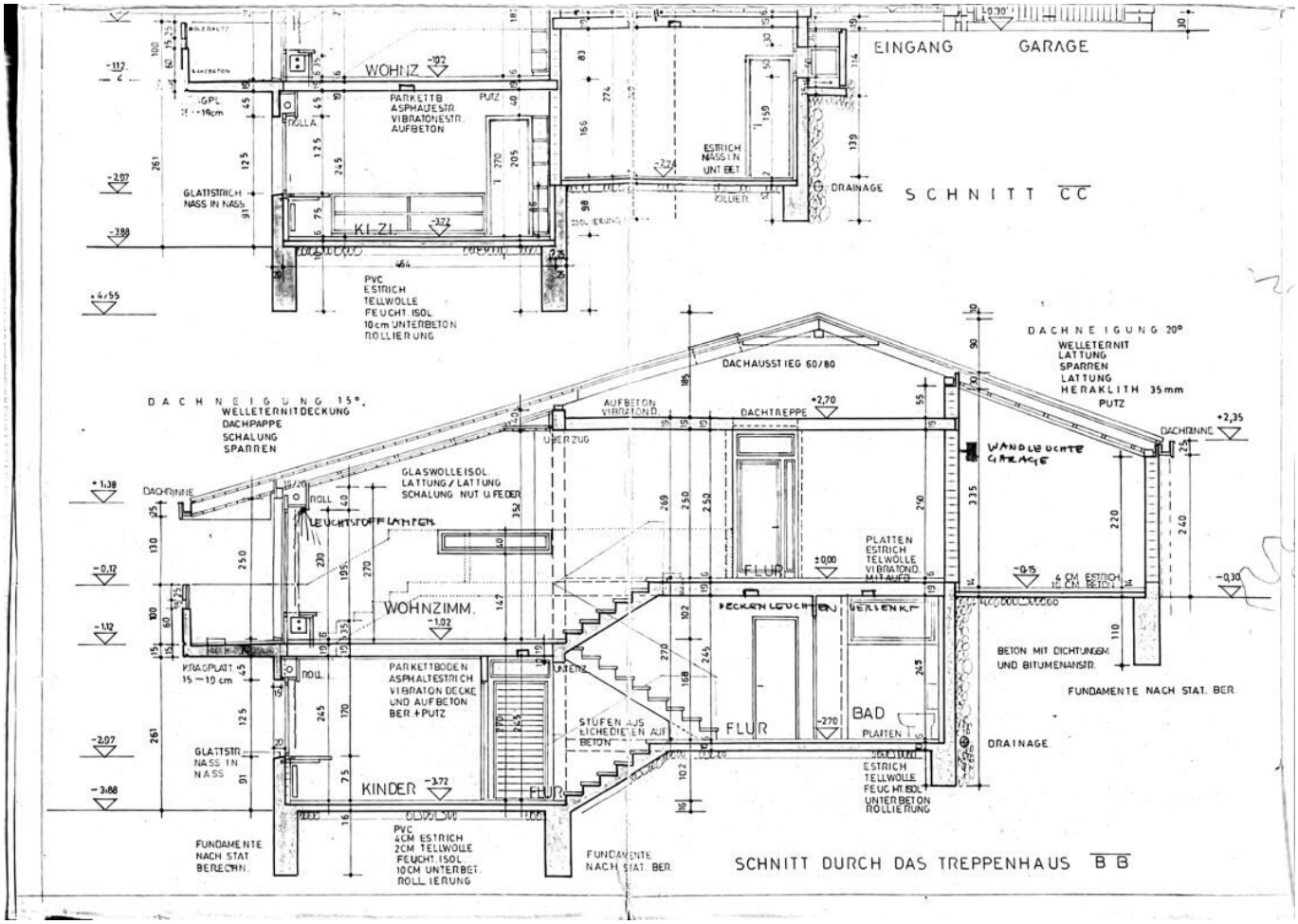

REAL
Immobilien

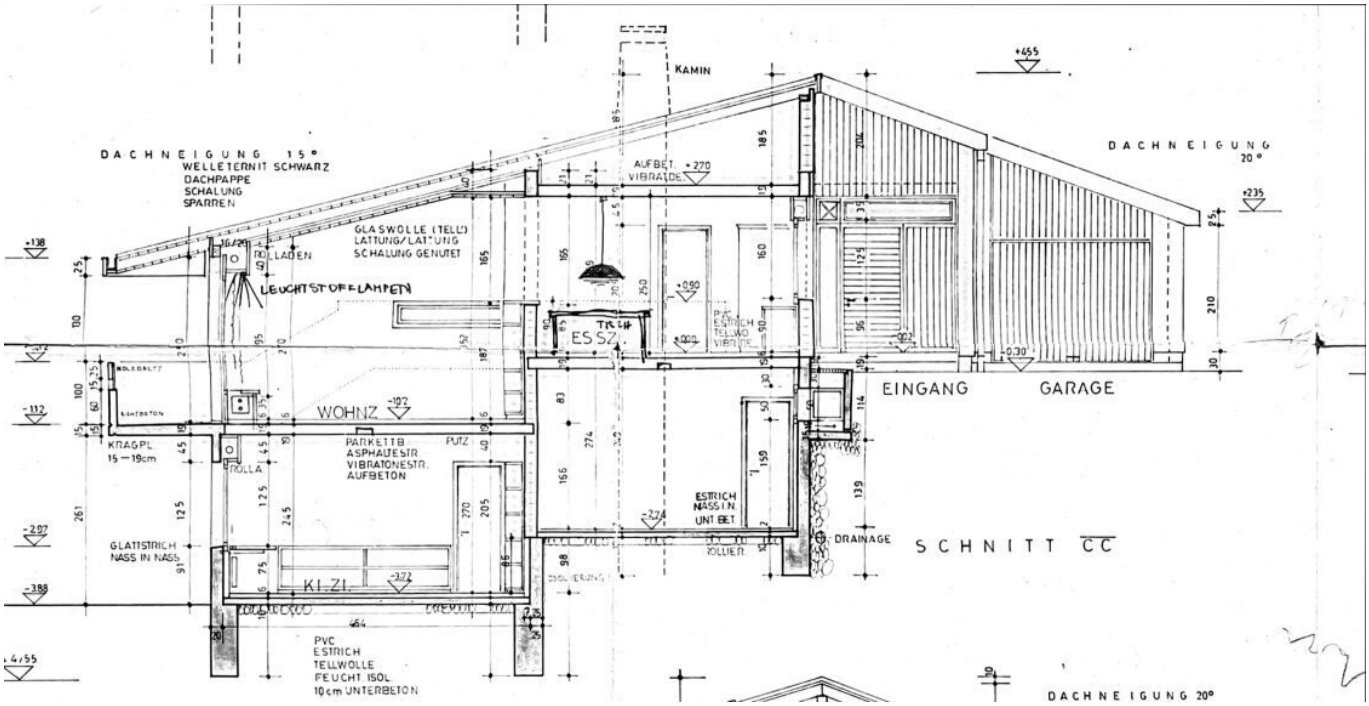

REAL
Immobilien

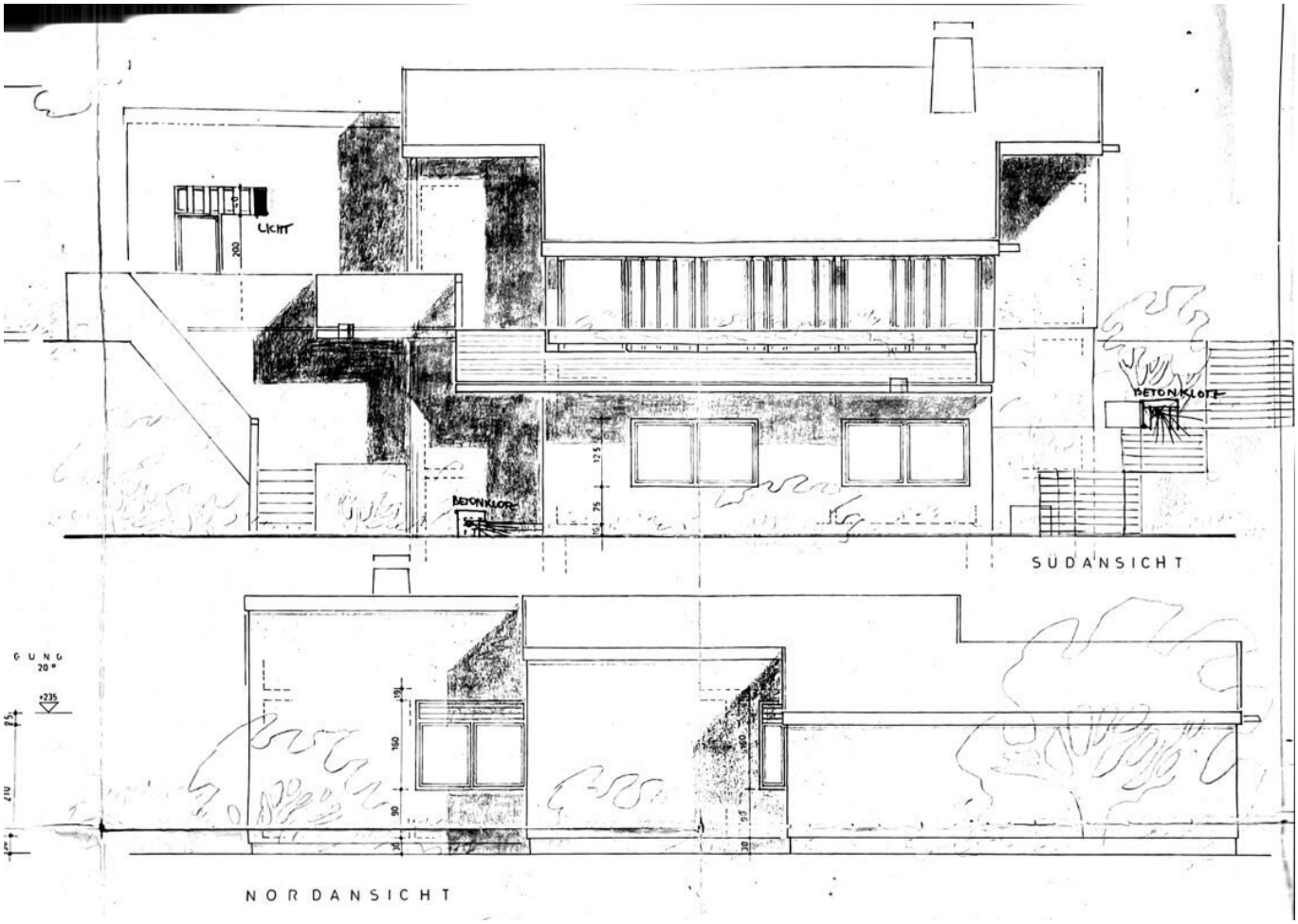

REAL
Immobilien
OBERGESCHOSS
GARAGE 22,50°
KÜCHE DER MUTTER 5,42°
BAD W.C. 2,87°
WINDFANG 47,9°
DACHLUKE
FLUR 3,85°
FLUR 3,2°
ESSRAUM 13,6°
KÜCHE 10,0°
ZIMMER DER MUTTER 9,45°
B
WOHNZIMMER 34,20°
TERRASSE
KAN

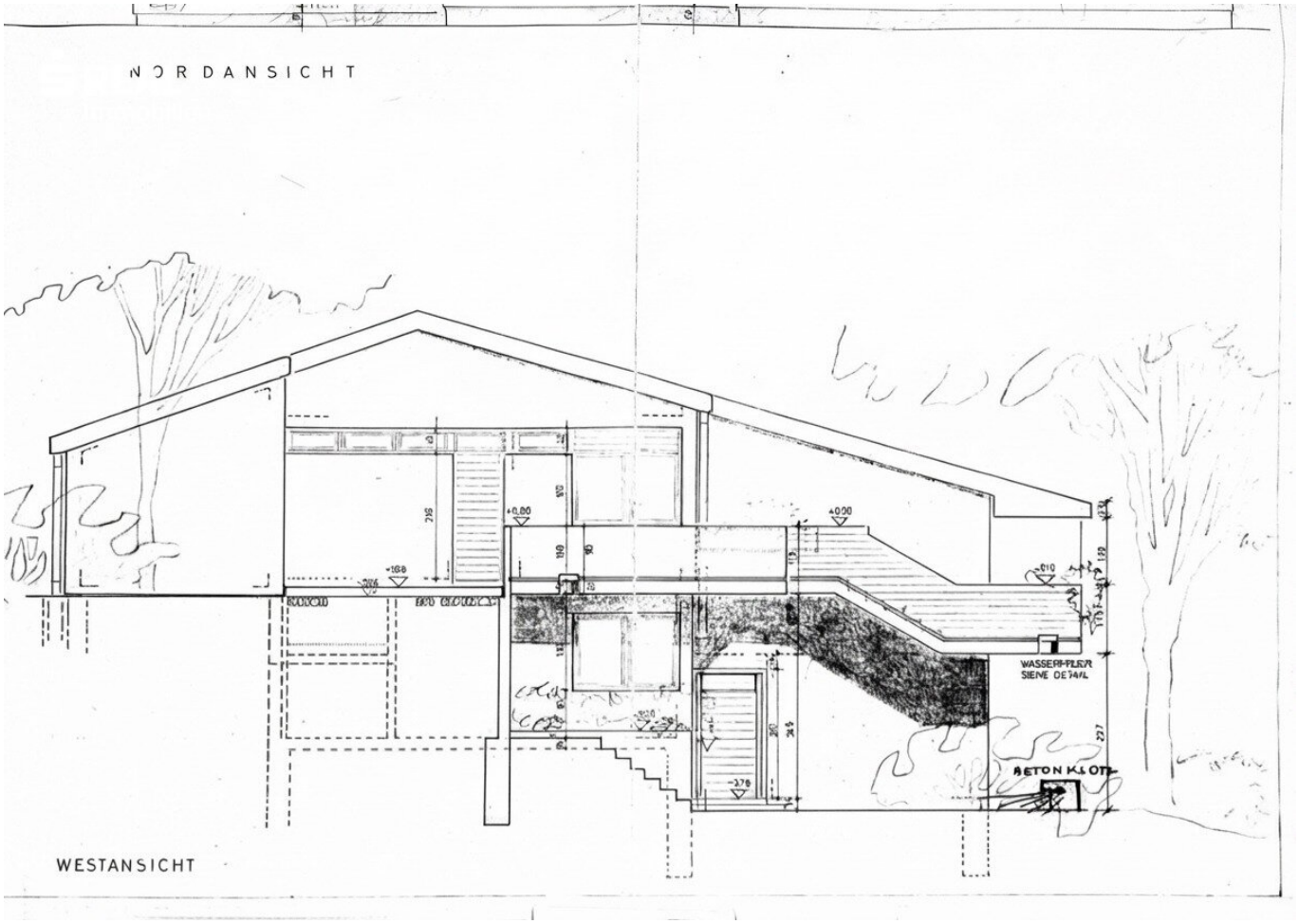

UNTERGESCHOSS
SAMMELGRUBE 5m³
ABSITZBECKEN 1m³
Ø15
Ø15
Ø15
BAD 8,16°
KELL. 2,25°
SCHLAFZIMMER 16,13°
FLUR 3,00°
KELLER 13,6°
HEIZUNG 10,0°
KOKS
FLUR 5,54°
KINDERZIMMER 16,55°
KIND 11,20°
1252
1186
1252


OSTANSICHT
KAMIN


EINGANG
GARAGE
SCHNITT CC
WOHNZ
PARKETTB.
ASPHALTESTR.
VIBRATIONESTR.
AUFBETON
PUTZ
ESTRICH
NASS IN
UNTERBET.
DRAINAGE
GLATTSTRICH
NASS IN NASS
KI.-ZI.
PVC
ESTRICH
TELLWOLLE
FEUCHT. ISOL.
10 cm UNTERBETON
ROLLIERUNG
DACHNEIGUNG 20°
WELLETERNIT
LATTUNG
SPARREN
LATTUNG
HERAKLITH 35 mm
PUTZ
DACHNEIGUNG 15°
WELLETERNITDECKUNG
DACHPAPPE
SCHALUNG
SPARREN
DACHAUSSTIEG 60/80
AUFBETON
VIBRATIOND.
DACHTREPPE
+2,70
+2,35
DACHRINNE
ÜBERZUG
WANDLEUCHTE
GARAGE
GLASWOLLEISOL.
LATTUNG / LATTUNG
SCHALUNG NUT U. FEDER
LEUCHTSTOFFLAMPEN
PLATTEN
ESTRICH
TELLWOLLE
VIBRATOND.
MITAUFB.
FLUR
±0,00
-0,15
4 CM ESTRICH
10 CM BETON
-0,30
WOHNZIMM.
-1,02
DECKENLEUCHTEN
WELLENKF
BETON MIT DICHTUNGSM.
UND BITUMENANSTR.
FUNDAMENTE NACH STAT. BER.
KRAGPLATT.
15 – 10 cm
PARKETTBODEN
ASPHALTESTRICH
VIBRATIONSDECKE
UND AUFBETON
BER. + PUTZ
STUFEN AUS
EICHEDIELEN AUF
BETON
BAD
PLATTEN
-2,70
DRAINAGE
GLATTSTR.
NASS IN
NASS
KINDER
-3,72
FLUR
ESTRICH
TELLWOLLE
FEUCHT. ISOL.
UNTERBETON
ROLLIERUNG
FUNDAMENTE
NACH STAT.
BERECHN.
PVC
4CM ESTRICH
2CM TELLWOLLE
FEUCHT. ISOL.
10CM UNTERBET.
ROLLIERUNG
FUNDAMENTE
NACH STAT. BER.
SCHNITT DURCH DAS TREPPENHAUS BB


KAMIN
DACHNEIGUNG 15°
WELLETERNIT SCHWARZ
DACHPAPPE
SCHALUNG
SPARREN
GLASWOLLE (TELL)
LATTUNG/LATTUNG
SCHALUNG GENUTET
ROLLADEN
LEUCHTSTOFFLAMPEN
AUFBET. VIBRATOR
DACHNEIGUNG 20°
ESS
WOHNZ
EINGANG
GARAGE
KRAGPL. 15–19cm
ROLLA
PARKETT B.
ASPHALTEST.
VIBRATIONEST.
AUFBETON
PUTZ
ESTRICH NASS IN UNTBET
GLATTSTRICH NASS IN NASS
KI ZI
DRAINAGE
SCHNITT CC
PVC
ESTRICH
TELLWOLLE
FEUCHT. ISOL.
10cm UNTERBETON
DACHNEIGUNG 20°


LICHT
BETONKLOTZ
BETONKLOTZ
SÜDANSICHT
NORDANSICHT


NORDANSICHT
WESTANSICHT
WASSERSPEIER
SIEHE DETAIL
BETONKLOTZ

# Objektbeschreibung

**Private Grünruhelage in Graz-Waltendorf: Split-Level-Haus mit ca. 2.111 m² Grundstück**

In einer ruhigen Sackgasse nahe der Waltendorfer Hauptstraße liegt diese besondere Liegenschaft mit viel Privatsphäre und gewachsenem Baumbestand – mitten im Grazer Stadtgebiet.

Das in den 1960er-Jahren errichtete Haus bietet rund 174 m² Nutzfläche auf mehreren offenen Split-Level-Ebenen. Die Wohnbereiche sind zum großen Garten und zum bewaldeten Hang ausgerichtet und bieten ein ruhiges, geschütztes Wohngefühl mit viel Gestaltungsspielraum.

**Eckdaten & Ausstattung im Überblick:**

- **Lage:** Graz-Waltendorf (Bereich Waltendorfer Hauptstraße), ruhige Sackgasse
- **Grundstücksfläche:** ca. 2.111 m² (uneinsehbar durch Hecke und Baumbestand)
- **Nutzfläche:** ca. 174 m²
- **Architektur:** Offene Split-Level-Bauweise mit mehreren Ebenen & großzügigem Untergeschoss (mit Außenzugang)
- **Außenfläche:** Teilüberdachter Balkon (ca. 30 m²) mit Grünblick
- **Infrastruktur:** Nahversorger, Schulen, Ärzte und Öffentliche-Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé und stehen Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Senden Sie uns dazu bitte Ihre Anfrage – wir kümmern uns um alles Weitere.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.