

**++GRAZ-WALTENDORF++Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon - FAMILIENTRAUM**



Objektnummer: 3051

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	67,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 85,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	173,47 €
USt.:	19,89 €
Infos zu Preis:	

TG-Parkplatz kostet zusätzlich € 20.000,00-

Provisionsangabe:

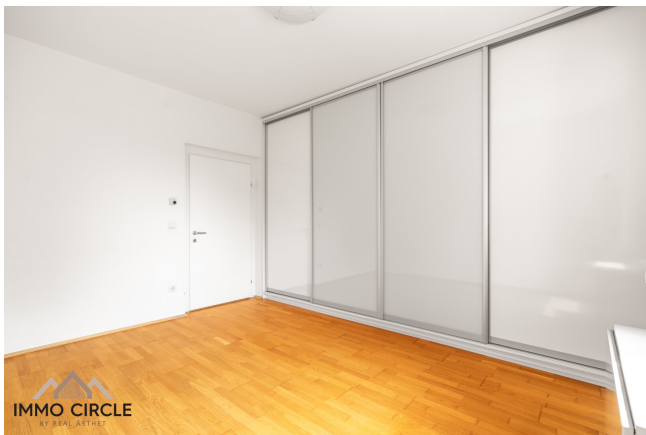
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



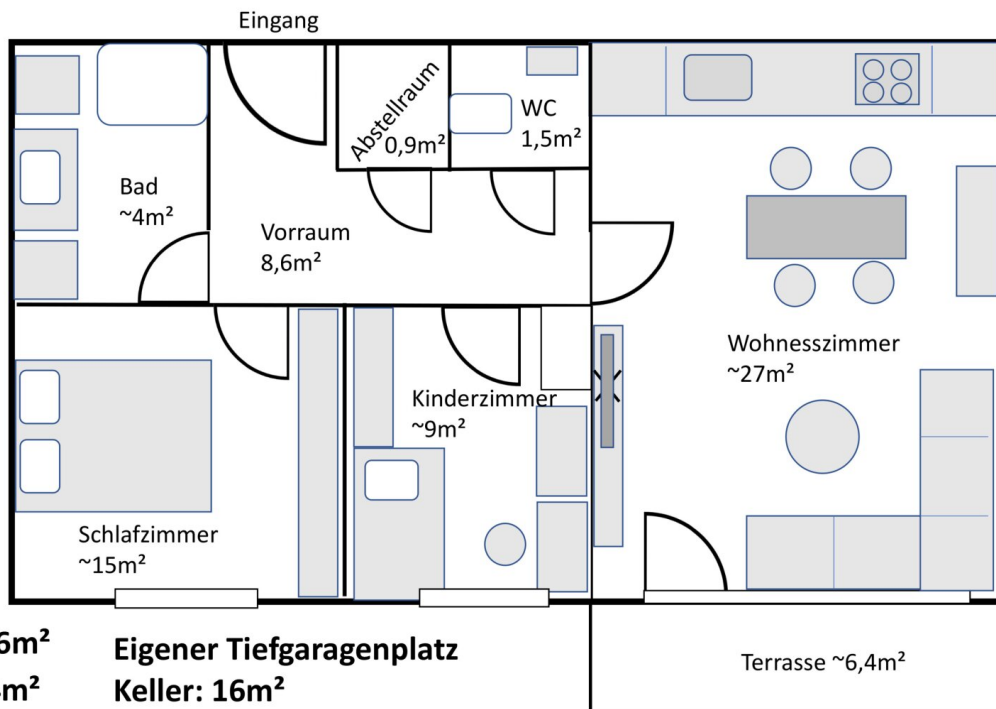












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Waltendorf!

Diese einladende Wohnung bietet mit ihren **rund 67m²** eine behagliche **Wohnatmosphäre** in einer der begehrtesten Gegenden von Graz.

Treten Sie ein durch den geräumigen **Vorraum**, der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet und Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt - **die Wohnküche**. Hier vereinen sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Raum, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeit und Ruhe für erholsame Nächte. Daneben befindet sich **das Kinderzimmer**, das flexibel gestaltet werden kann - sei es als Spielzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, die für erfrischende Start in den Tag sorgt, während **das separate WC** zusätzliche Bequemlichkeit bietet.

Ein separater Abstellraum sorgt für Ordnung und bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände.

Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Ob beim Frühstück am Morgen oder einem Glas Wein am Abend - hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen.

Zur Wohnung gehört auch **ein großes Kellerabteil mit etwa 16m²**, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und Platz für Ihre persönlichen Gegenstände schafft.

Der Parkplatz in der Tiefgarage kostet 20.000 Euro. So brauchen Sie keine Sorgen um das Suchen nach einem Parkplatz zu haben.

Diese Wohnung in Graz-Waltendorf bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer perfekten Anbindung an die Stadt und die umliegenden Regionen.

Gönnen Sie sich den Luxus, in einer Wohnung zu leben, die all Ihre Bedürfnisse erfüllt und Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses Wohnjuwel näher zu erkunden!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap