TOP: Traumhafte, ruhige Eigentumswohnung mit Terrasse & Tiefgarage in Waltendorf

3D-Grundriss Am Blumenhang 31 W 4

Objektnummer: O2100165166

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Blumenhang
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,56 m²
Gesamtfläche:	68,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	218.000,00 €
Betriebskosten:	181,89 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

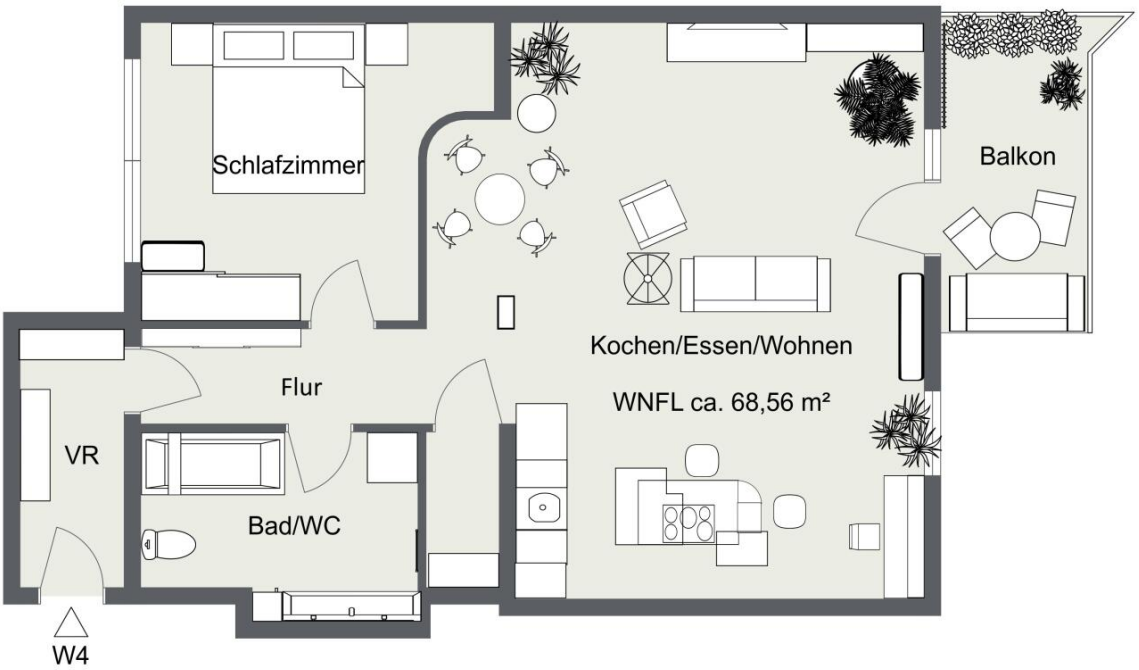
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

BUCHARD

Grundriss - Am Blumenhang 31 W 4

1. Obergeschoss



Objektbeschreibung

Diese **helle und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** (ohne Lift) einer **ruhigen Wohnanlage** in der beliebten Grazer Wohngegend **Waltendorf**. Sie überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, einen **westseitigen Balkon** mit **Grün- und Stadtblick** sowie ein angenehmes Wohngefühl in einer **parkähnlichen Umgebung**.

Die Wohnung ist Teil einer **sorgfältig instand gehaltenen** und **gut verwalteten Wohnhausanlage**, die aus mehreren Gebäuden besteht und harmonisch in eine **grüne Anlage mit altem Baumbestand** eingebettet ist.

Ein kleiner **Fussballplatz im Hof**, der **angrenzende Wald** auf den **Ruckerlberg** sowie das nahe gelegene **Schloss Lustbühel** laden zu Spaziergängen und sportlicher Betätigung ein.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. **68,56 m²**
- **Zimmer: 2** (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Terrasse: westseitig**, mit Markise
- **Lift: vorhanden**
- **Kellerabteil: inklusive**
- **Tiefgaragenplatz (Nr. 2/26)**: optional

Raumaufteilung (laut Plan):

- **Vorraum**
- **Flur**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer** mit Wanne und WC
- **offene Wohnküche** mit **Essbereich**
- **Wohnzimmer** mit Zugang zur **Terrasse**
- **Schafzimmer**

Die Wohnung befindet sich in einem **ausgezeichneten Zustand** und ist **sofort bezugsfertig**.

Im **offen gestalteten Wohnzimmer** befindet sich eine **hochwertige Tischlerküche** mit **Kochinsel**, **integriertem Essplatz** und **modernen Markengeräten (Miele)** – ideal für stilvolles Kochen und geselliges Beisammensein.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne**, einem **WC** und **Waschmaschinenanschluss** sowie einem praktischen **Handtuchwärmer** ausgestattet und bietet funktionalen Komfort in

gepflegtem Zustand.

Die Fenster der Wohnung wurden vor wenigen Jahren durch den Eigentümer durch moderne **3-fach-Isolierglasfenster** ersetzt, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt. Zudem wurde das **Wohnzimmer** vor kurzem **umfassend renoviert** und präsentiert sich in gepflegtem, zeitgemäßem Zustand.

Kosten:

- **Wohnung:** € **218.000,00** (VB)
- **Tiefgaragenstellplatz (optional):** € **12.000,00 zzgl.**
- **BK-Wohnung**: € 181,09 + € 18,19 (10% USt.) = **€ 200,08/mtl. (inkl. USt.)**
- **Instandhaltung-Whg.: € 91,00/mtl.** (inkl. 0% USt.)
- **Heizkosten:** Strom nach Verbrauch

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohngelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.