

Charmante Eigentumswohnung mit Terrasse & Tiefgarage in Graz-Waltendorf - Am Blumenhang



Wohnzimmer mit Terrasse

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 m ²
Gesamtfläche:	68,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	188,14 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner





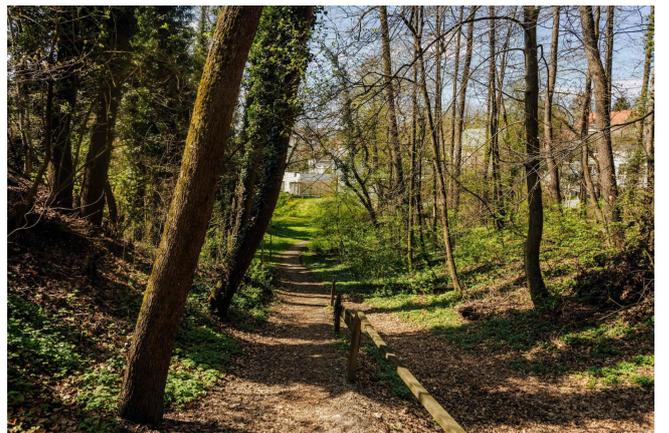
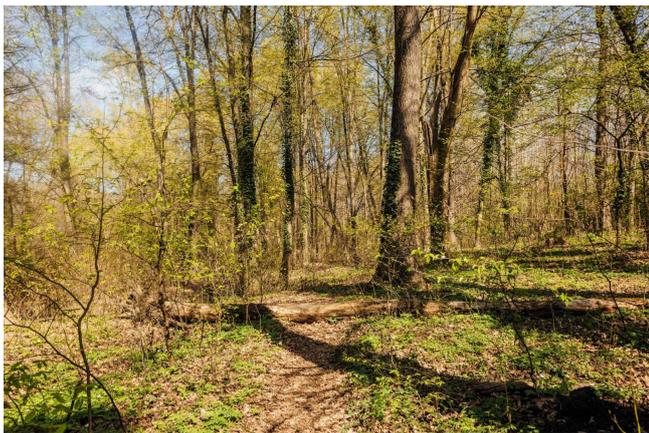










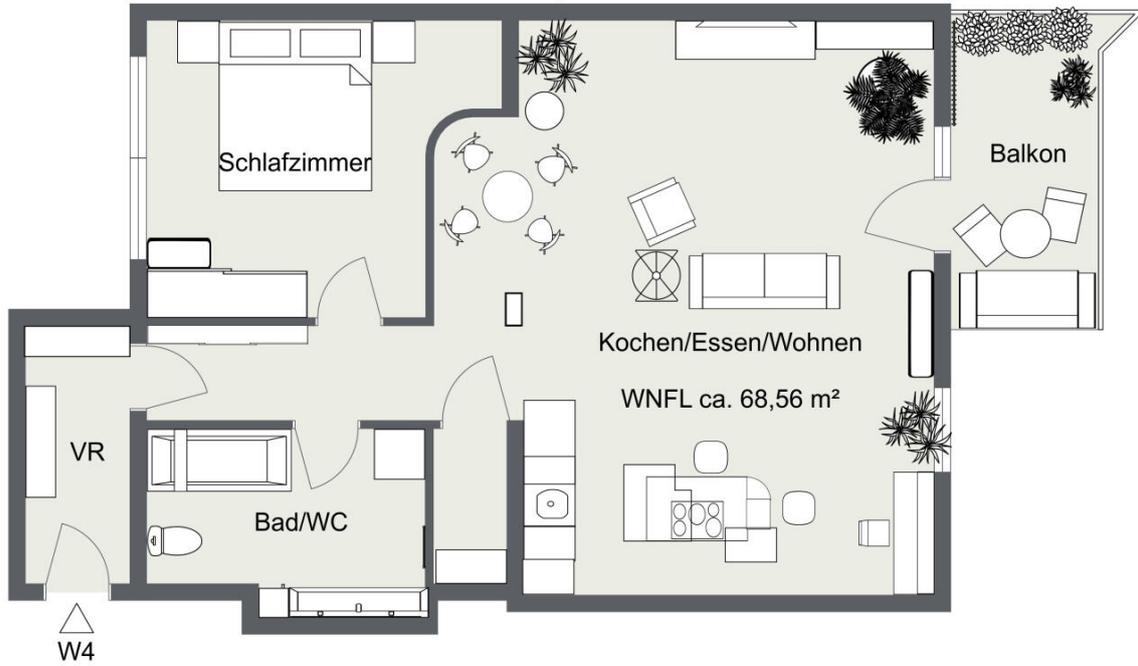






Grundriss - Am Blumenhang 31 W 4

1. Obergeschoss



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**
- **Schlafzimmer**

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: € 230.000,00** (VB)
- **Tiefgaragenstellplatz (optional): € 16.000,00** zzgl.
- **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.