

Waltendorf! Schöne, neuwertige Maisonette-Gartenwohnung



Terrasse EG

Objektnummer: 1665_7662

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

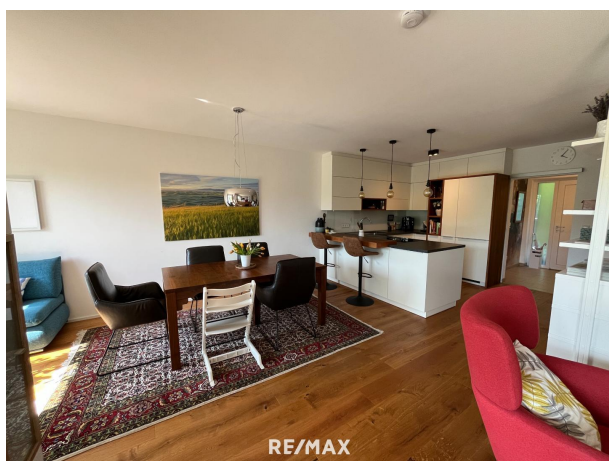
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	100,00 m²
Keller:	18,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

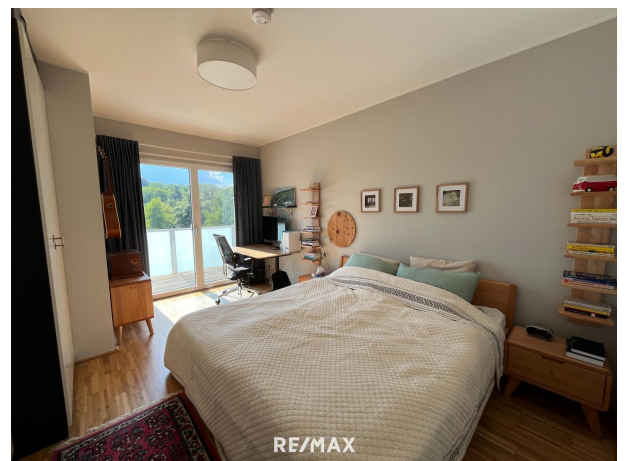


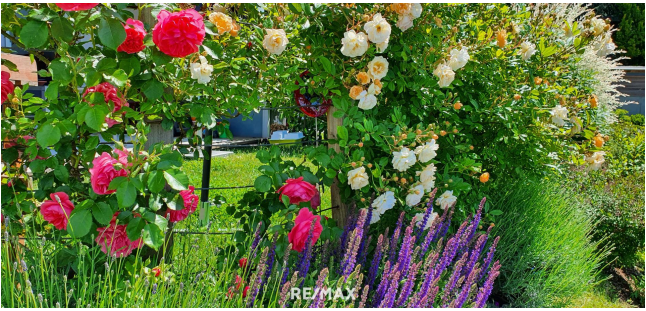
Mag. Georg Herzog

RE/MAX Classic in Graz

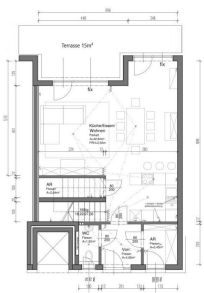




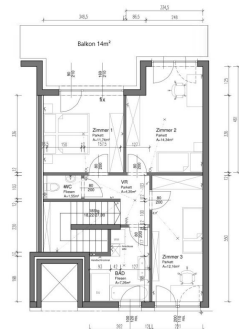








RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

[Hier geht's zur Online-Broschüre](#)

Hochwertige Gartenwohnung in begehrter Lage – Baujahr 2019, top gepflegt und sofort bezugsbereit!

[360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.

Baujahr: ca. 2019

Wohnfläche: ca. 108 m²

Zimmeranzahl: 4

Terrasse EG: ca. 15 m²

Terrasse OG: ca. 14 m²

Garten: ca. 100 m²

Vorzüge: Top Lage; neuwertige, moderne Wohnung in kleiner, ruhigen Wohnanlage; wunderschöner Ausblick ins Grüne; Naherholungsgebiet Schloss Lustbühel in unmittelbarer Nähe; sonnige Terrasse; großer Keller; Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergarten in der Nähe

Beziehbar: ab September

Heizwärmebedarf: 33,14 kWh/m²a

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Die kleine, ruhige Wohnanlage mit nur sechs Einheiten wurde im Jahr 2019 errichtet und überzeugt durch ihre moderne Architektur und angenehme Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naherholungsgebiet Schloss Lustbühel, das direkt vor der Haustüre liegt – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Vorraum, ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem rund 100 m² großen Eigengarten.

Im Obergeschoss bieten drei gut geschnittene Schlafzimmer ausreichend Platz für Familie oder Homeoffice. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie die Terrasse mit schönem Ausblick runden das Angebot auf dieser Ebene ab.

Die moderne Küche mit Kochinsel sowie die stilvolle Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inkludiert. Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei großzügige Kellerabteile mit zusammen rund 18 m². Ein Carport-Abstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Beheizt wird das Gebäude

nachhaltig mittels Erdwärme, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage mit 8,4 kWp – eine zukunftssichere und energieeffiziente Lösung.

Dank der hervorragenden Anbindung – sowohl über die Hohenrainstraße in Richtung St. Peter als auch über den Ruckerlberg zum LKH, zur Universität oder ins Stadtzentrum – sowie der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und einem Kindergarten, ist diese Wohnung ein perfektes Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 33.14
rf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf B
Energieeffizienzklasse Faktor G A+
Gesamte Energieeffizienz: