

Charmante, lichtdurchfultete 3-Zimmer-Wohnung in Waltendorf



Ausblick | Loggia

Objektnummer: 3742_308

Eine Immobilie von RE/MAX Lifestyle

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,25 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	243.790,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



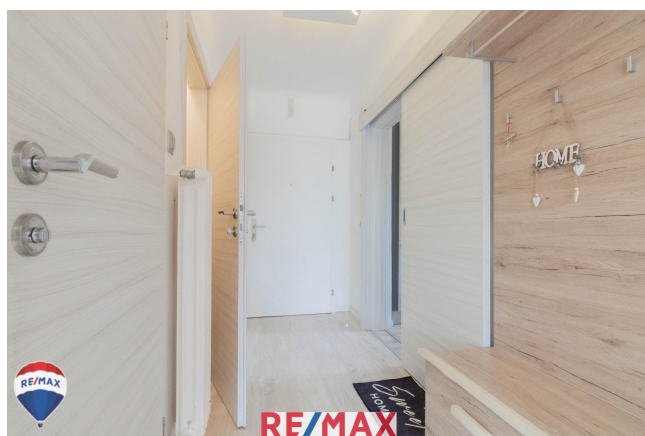
Mag. Bernhard Fasching

RE/MAX Lifestyle
Haushamer Straße 1
8054 Seiersberg

H +43 664 1615947

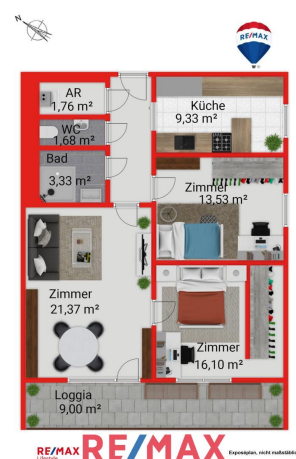
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Stock eines charmanten Wohnhauses aus dem Jahr 1962 und wurde im Jahr 2017 umfassend saniert.

Auf ca. 72 m² Wohnfläche bietet sie modernen Komfort – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine optimale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, dennoch zentrale Lage legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der durch eine moderne Garderobe und integrierten Stauraum besticht.

Von hier aus gelangen Sie in den weitläufigen, offenen Wohnbereich, der mit seinen großen Fenstern viel Tageslicht hereinlässt und eine behagliche Atmosphäre schafft. Der Raum bildet das Herzstück der Wohnung, ideal für gemütliche Abende.

Die separate, moderne und top-ausgestattete Küche wurde 2017 komplett erneuert. Sie überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und reichlich Stauraum.

Das Schlafzimmer ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und bietet Ihnen viel Platz für ein komfortables Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Ein weiteres Zimmer, das vielseitig nutzbar ist – als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer –, rundet das Raumkonzept ab.

Das frisch renovierte, moderne Badezimmer überzeugt mit einer geräumigen Dusche und hochwertigen Oberflächen.

Eine separate Toilette ergänzt den Komfort und ist ebenfalls in einem gepflegten, modernen Zustand.

Ein geräumiger Abstellraum bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnung stets ordentlich und bestens organisiert zu halten.

Ein praktisches Kellerabteil schafft zusätzlichen Platz – ideal für Dinge, die Sie nicht täglich benötigen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die nach Südosten ausgerichtete Loggia, die direkten Zugang aus dem offenen Wohnbereich bietet. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung wurde 2017 umfassend saniert, dabei wurden die Böden, die Küche, das Badezimmer, das WC und die Türen komplett erneuert. Zudem wurde die Elektrik teilweise

erweitert und auf den neuesten Stand gebracht.

Alle Fenster wurden 2011 erneuert und bieten eine hervorragende Wärmeisolierung, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Waltendorf, einer ruhigen und dennoch attraktiven Wohngegend in Graz. Die Lage bietet eine perfekte Balance: Sie genießen eine ruhige, ansprechende Umgebung mit viel Grün und Freizeitmöglichkeiten, während alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu Fuß erreichbar sind.

Direkt vor der Haustür befinden sich die Eustacchio-Gründe, die Ihnen und Ihrer Familie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Spielplätze, Straßenbahnhaltestellen, Bushaltestellen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants tragen zu einem hohen Maß an Lebensqualität bei.

Die Nähe zur Technischen Universität Graz (TU Graz) und der Universität Graz macht die Wohnung besonders für Studierende oder Akademiker attraktiv.

Neugierig geworden? Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR und das VIDEO vorab.

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

[VIDEO - gleich ansehen, hier klicken](#)

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung in einer der besten Lagen der Stadt begeistern!

Für weitere Informationen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Grundrisse sind eine schematische Darstellung und nicht maßstabsgetreu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten beantworten, da wir dem Eigentümer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 96.6
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei C
zwärmebe
darf:
Faktor Ges1.56
amtenergi
eeffizienz:

Klasse C
Faktor Gesamtenergieeffizienz: