Ruhige Lage mit Blick ins Grüne - Stilvoll möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 3188

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltendorfer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,12 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	229.000,00 €

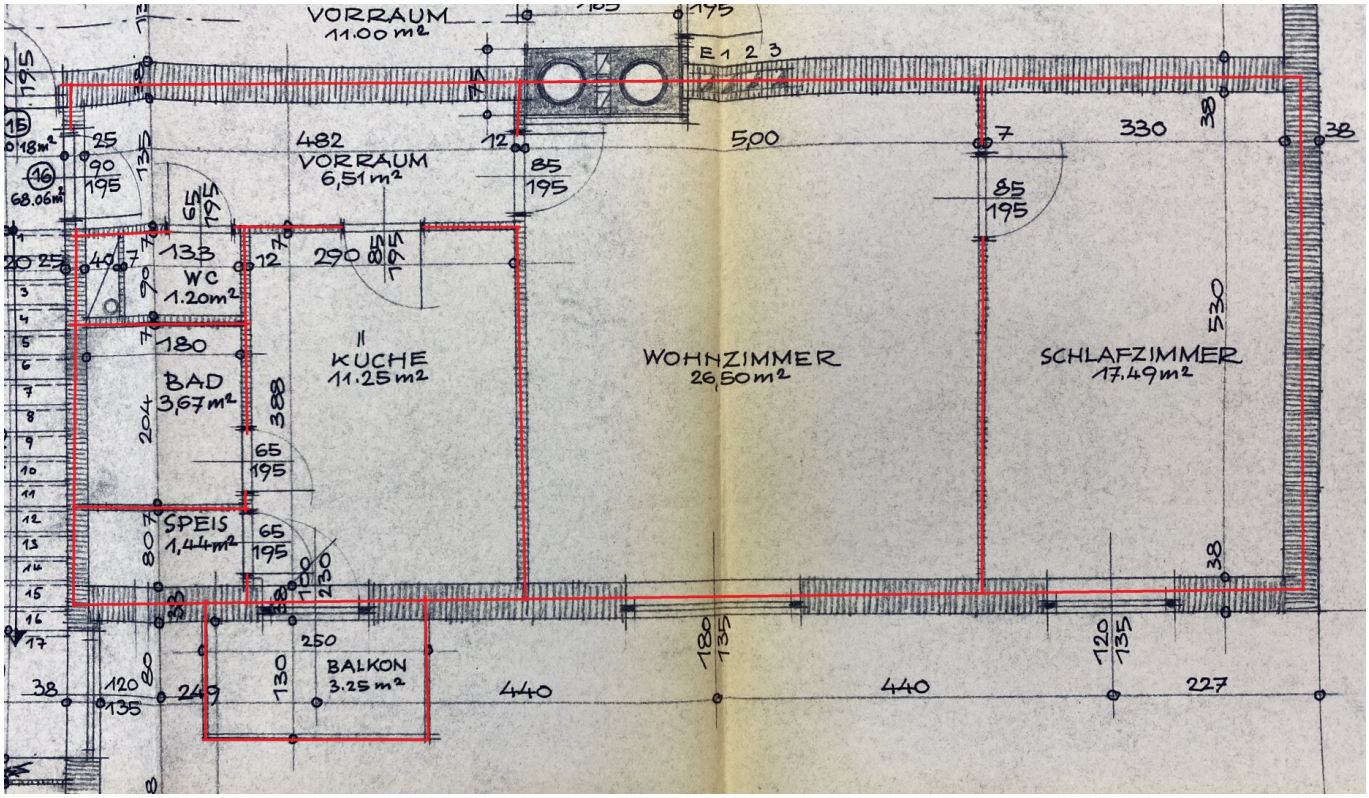
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz


VORRAUM
11.00 m2
E 1 2 3
482
VORRAUM
6,51 m2
5,00
330
WC
1.20m2
KUCHE
11.25 m2
WOHNZIMMER
26,50 m2
SCHLAFZIMMER
17.49 m2
BAD
3,67 m2
SPEIS
1,44 m2
BALKON
3.25 m2
440
440
227

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich vom stilvollen Ambiente dieser modernen und hellen 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugen!

Ihr neues Zuhause liegt im 3. OG (Lift) eines gepflegten Wohnhauses und weist eine **Wohnfläche von rd. 67,12m²** auf. Die Wohnung besticht durch ihre **ruhige, hofseitige Lage** – abseits des Straßenlärms. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und verfügen über **großzügige und helle Zimmer.** Die **moderne Küche**, ausgestattet mit einem freistehendem Kühlschrank und einer **Speis**, bietet genügend Platz für den eignen Essbereich. Im Badezimmer erwarten Sie großflächige Fliesen, eine Badewanne und ein praktischer Spiegelschrank. Der **großzügige Wohnbereich** wurde modern gestaltet und überzeugt mit **hochwertiger Einrichtung** und einem **gemütlichen Ethanol Kamin**. Das Schlafzimmer ist mit einem Einbauschrank, stylischen Vertäfelungen und hochwertigen Lampen ausgestattet.

Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz sowie edle Fliesen und Laminatböden ergänzen das Raumbild.

Ein **weiteres Highlight** ist der **Südost-Balkon mit traumhafter Aussicht**, welcher sich bestens zum **Genießen** der ersten Sonnenstrahlen beim morgendlichen Kaffee anbietet.

Im Innenhof steht Ihnen ein **Garagenparkplatz** zur günstigen Miete zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den eigenen **Fahrradabstellplatz** freuen.

Highlights auf einen Blick:

- Wohlfühlambiente dank hochwertiger Ausstattung
- vollmöbliert
- edle Fliesen & Laminatböden
- Kunststofffenster mit Außen-Rollos
- sonniger Balkon mit Blick ins Grüne
- Garagenparkplatz zur Miete
- Top Infrastruktur
- eigenes Kellerabteil

Diese Wohnung bietet eine perfekte Mischung aus **urbanem Wohngefühl und angenehmer Behaglichkeit** – ein tolles Zuhause für alle, die sich eine moderne, aber leistbare Wohnung in einer beliebten Umgebung wünschen. Ideal auch als Anlage zur weiteren Vermietung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom tollen Ambiente dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap