

**WALTENDORF I MODERN SANIERT I FRANZÖSISCHER  
BALKON I PARKPLATZ I TOP LAGE I DUSCHE I TOP  
ZUSTAND I AB SOFORT VERFÜBAR I SEHR RUHIG I  
MODERNE AUSSTATTUNG I**



**Objektnummer: 37857**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltendorfer Hauptstraße 42
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaufpreis:	148.400,00 €
Betriebskosten:	109,80 €
USt.:	10,98 €
Infos zu Preis:	

optional: 1x KFZ-Freistellplatz zu € 5.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

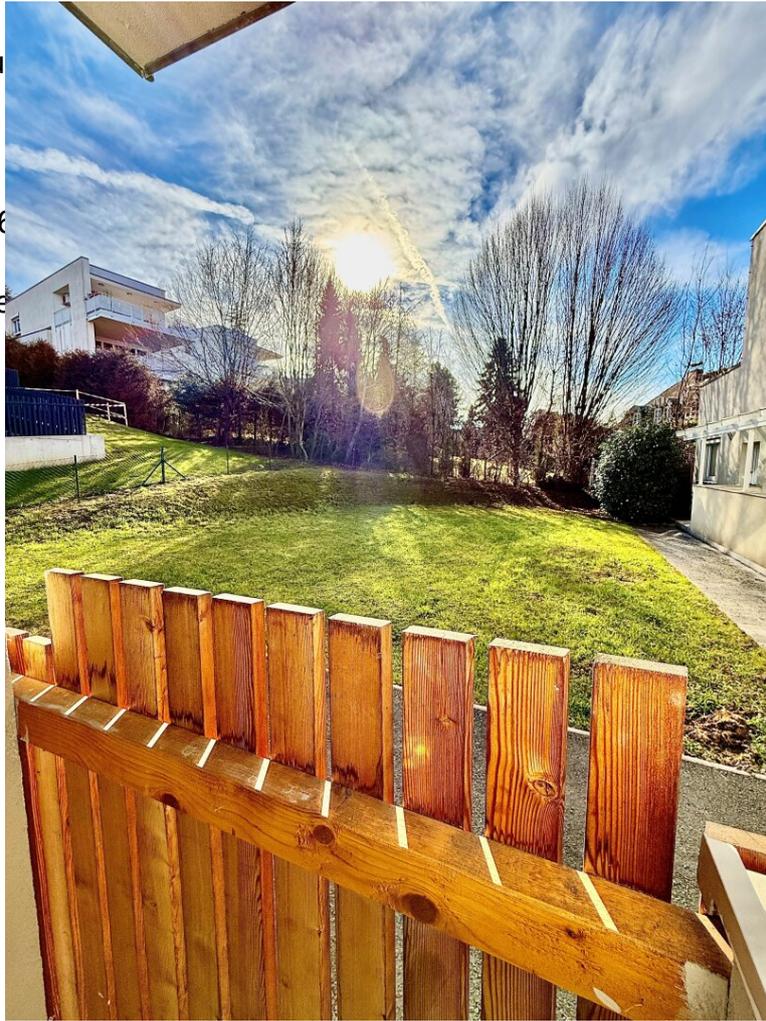


**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gru  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











**PROJEKT  
WOHNEN**



**PROJEKT  
WOHNEN**

# Objektbeschreibung

## Exklusive Eigentumswohnung in Graz-Waltendorf – Top-Lage und hochwertige Ausstattung!

Die Wohnung befindet sich in der Waltendorfer Hauptstraße 42, einem der gefragtesten Bezirke von Graz, und bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhigem Wohnen im Grünen.

- **Optimale Größe:** Mit 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss, der Wohn- und Schlafbereich sowie eine separate Küche mit Essplatz umfasst, ist die Wohnung ideal für Singles und Paare.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung wurde modern mit hellen Fliesen ausgestattet, die für ein elegantes und freundliches Wohnambiente sorgen. Eine Doppelglasschiebetür und ein stilvoll gefliestes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss runden das hochwertige Gesamtbild ab.
- **Lichtdurchflutete Räume & traumhafter Ausblick:** Dank der großzügigen Fensterfronten, der südlichen Ausrichtung und der ruhigen Innenhoflage ist die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne.
- **Französischer Balkon:** Ein besonderes Highlight ist der französische Balkon im Wohn- und Schlafzimmer, der für zusätzlichen Charme und ein offenes Wohngefühl sorgt.
- **Ruhige Innenhoflage:** Die gesamte Wohnung ist in den Innenhof ausgerichtet und bietet absolute Ruhe sowie eine private Atmosphäre – perfekt für alle, die Entspannung schätzen.
- **Interessant für Anleger:** Die Kombination aus kompakter Größe, hochwertiger Ausstattung und gefragter Lage macht die Wohnung auch zur perfekten Investition für die Vermietung.
- **Optional Parkplatz:** Ein privater Stellplatz direkt in der Wohnanlage kann um 5.000 € zusätzlich erworben werden – komfortabel und praktisch.

- **Top Preis-Leistungs-Verhältnis:** Eine moderne Immobilie in exklusiver Lage mit hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer und Anleger. Die Wohnung wurde soeben neu ausgemalt und erstrahlt daher in frischem Glanz.

Diese traumhaft schöne Eigentumswohnung in der Waltendorfer Hauptstraße 42 befindet sich in einem der exklusivsten Bezirke von Graz. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht diese Immobilie besonders begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer gepflegten Wohnanlage mit Innenhofausrichtung.

Auf einer Wohnfläche von 35,99 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit einem Wohn- und Schlafzimmer, einer separaten Küche mit Essbereich sowie einem modernen Badezimmer. Der kompakte Grundriss ermöglicht es, alle Bereiche optimal zu nutzen und Wohnen, Schlafen sowie Kochen und Essen angenehm voneinander zu trennen. Dank der großzügigen Fenster, der südlichen Ausrichtung und der hochwertigen Fliesenböden sind die Räume den ganzen Tag über lichtdurchflutet, was für eine einladende Wohnatmosphäre sorgt. Der traumhafte Blick ins Grüne macht das Wohnen hier besonders angenehm.

Schon beim Betreten der Wohnung fallen die hochwertigen Materialien und die moderne Ausstattung ins Auge. Der elegante, helle Fliesenboden verleiht den Räumen ein stilvolles Ambiente, während die Doppelglasschiebetür den Wohnbereich zusätzlich aufwertet. Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer komfortablen Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, und verfügt zudem noch über ein Fenster– perfekt auf die Bedürfnisse von Eigennutzern und Mietern abgestimmt.

Die kompakte Küche ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülbecken, 2-Platten Herd und ausreichend Stauraum für Geschirr und Küchenutensilien.

Ein weiteres Highlight ist der französische Balkon im Wohn- und Schlafzimmer, die den Wohnraum optisch erweitern und für ein besonders luftiges Wohngefühl sorgen.

Ein privater Parkplatz direkt in der Wohnanlage kann um 5.000 € zusätzlich erworben werden. Der Stellplatz sorgt für maximale Bequemlichkeit und ist gerade in einer gefragten Lage wie Waltendorf ein echtes Plus.

Ob als Eigennutzer, der den exklusiven Wohnkomfort und die Top-Lage genießen möchte, oder als Anleger, der von der hervorragenden Vermietbarkeit dieser Immobilie profitiert – diese

Wohnung bietet für beide Zielgruppen ideale Voraussetzungen. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme, was eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleistet.

Diese hochwertige Eigentumswohnung ist ab sofort verfügbar und kann jederzeit besichtigt werden. Lassen Sie sich von der exklusiven Lage, der modernen Ausstattung und dem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Termin vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <300m  
Klinik <1.225m  
Krankenhaus <1.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <225m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <2.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m  
Bank <650m  
Post <925m  
Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <575m  
Autobahnanschluss <3.700m  
Bahnhof <2.400m  
Flughafen <9.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap