

**WALTENDORF I TRAUMHAFT EXKLUSIVE  
SINGLE-PÄRCHEN WOHNUNG I MODERN SANIERT I  
DUSCHE I PARKPLATZ I KELLERABTEIL I SEHR  
LICHTDURCHFLUTET I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 37866**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltendorfer Hauptstraße 42
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	95,16 €
USt.:	9,52 €
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

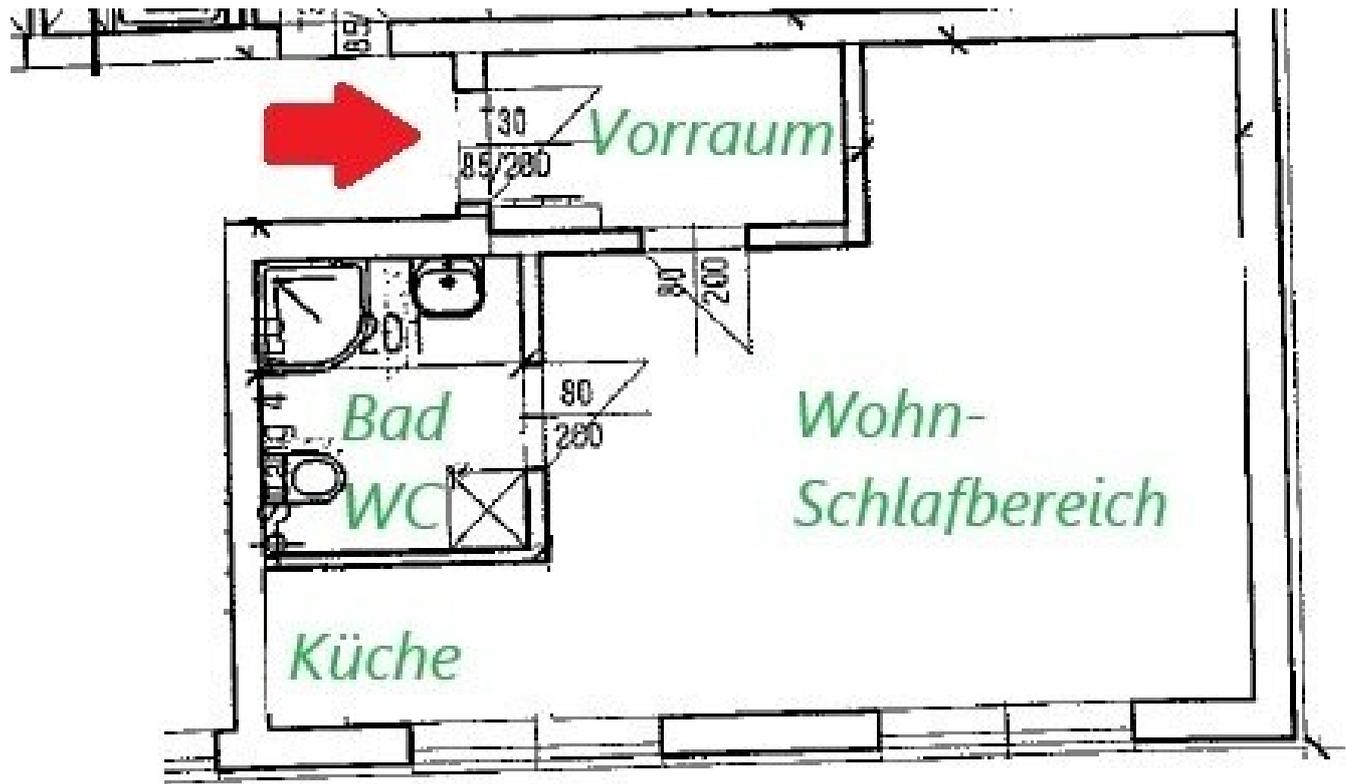
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Föchterle**







## Objektbeschreibung

### Sonnige & moderne Eigentumswohnung in Waltendorf – Perfekt für Singles, Paare oder Anleger!

- **Exklusive Lage in Graz-Waltendorf:** Die Wohnung befindet sich in der begehrten Waltendorfer Hauptstraße 42 – einer der attraktivsten Wohngegenden von Graz mit optimaler Infrastruktur und ruhigem Wohnambiente.
- **Moderne 33,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Durchdachter Grundriss mit Vorraum, großzügigem Wohn- und Schlafbereich, separatem Küchenbereich und einem stilvollen Badezimmer.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Dank der großzügigen Fenster und der optimalen Ausrichtung genießt man hier natürliches Licht den ganzen Tag.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler Parkettboden im Wohnbereich, moderne Fliesen im Vorraum und Badezimmer sowie stilvolle Decken-Einbauspots für eine ideale Beleuchtung.
- **Praktische Raumaufteilung:** Separater Bereich für die Küche mit bereits vorhandenen Anschlüssen – ideal, um sich den eigenen Kochbereich individuell zu gestalten.
- **Komfortables Badezimmer:** Modern gefliest mit Dusche, Toilette, Waschbecken, Spiegel, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss.
- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum:** Praktisch und platzsparend – ideal für Sportgeräte, Koffer oder saisonale Dekorationen.
- **Optionaler Parkplatz:** Ein Stellplatz in der Wohnanlage kann um nur 5.000 € erworben werden – bequem und sicher für Ihr Fahrzeug.

Diese charmante und modern gestaltete Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock (Hochparterre) einer gepflegten Wohnanlage und bietet auf 33,9 m<sup>2</sup> ein komfortables und zugleich funktionales Wohnkonzept. Schon beim Betreten fällt der großzügige Vorraum ins Auge, der mit modernen Fliesen ausgestattet ist und genügend Platz für eine Garderobe oder praktische Stauraumlösungen bietet. Durch hochwertige Decken-Einbauspots wird dieser Bereich ideal ausgeleuchtet und sorgt für ein angenehmes Ambiente.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Schlafbereich, der sich dank des modernen Grundrisses optimal in verschiedene Zonen unterteilen lässt. Hier kann problemlos ein gemütlicher Wohnbereich, ein komfortabler Schlafbereich sowie ein Essbereich realisiert werden. Der edle Parkettboden verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre, während die zahlreichen Fenster für ein helles und freundliches Wohngefühl sorgen.

Die Küche ist in einem separaten Bereich integriert und bereits vorinstalliert, sodass sich Küchenliebhaber ihren individuellen Kochbereich nach eigenen Vorstellungen gestalten können. Die Anschlüsse für alle notwendigen Geräte sind bereits vorhanden.

Das moderne Badezimmer ist komplett gefliest und mit einer hochwertigen Dusche, einer Toilette, einem Waschbecken mit Spiegel sowie einem praktischen Handtuchwärmer ausgestattet. Zudem gibt es einen Waschmaschinenanschluss, um den Alltag noch bequemer zu gestalten.

Ein weiteres Highlight ist das zur Wohnung gehörende Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien bietet. Optional kann zudem ein Parkplatz direkt in der Wohnanlage um 5.000 € erworben werden – ein großer Vorteil in dieser gefragten Wohnlage.

Beheizt wird die Wohnung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, was für eine effiziente und nachhaltige Energienutzung sorgt. Die frisch ausgemalte Wohnung ist ab sofort bezugsbereit und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Dank ihrer idealen Größe und des durchdachten Grundrisses eignet sich diese Immobilie sowohl für Singles und Paare als auch für Investoren, die auf eine rentable Vermietung setzen. Die perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnkomfort macht diese Wohnung zu einer echten Rarität auf dem Grazer Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Wohnung persönlich zu zeigen!

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