

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

















## Objektbeschreibung

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

**Ihr neues Zuhause** liegt im 3. und letzten Geschoss (Lift) eines gepflegten Wohnhauses und weist eine **Wohnfläche von rd. 67,12m<sup>2</sup>** 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 Einbauschränk, 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 ins Grüne**, 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:

- Ausrichtung hofseitig
- 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