

Gartenoase in Graz – ruhig gelegen mit perfektem Grundriss



Garten Sicht zur Wohnung

Objektnummer: 5420/7589

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	85,05 m ²
Kaufpreis:	346.000,00 €
Betriebskosten:	115,02 €
Heizkosten:	83,15 €
USt.:	26,92 €
Provisionsangabe:	

12.456,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz





Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen in Waltendorf – moderne 3-Zimmer-Wohlfühloase mit Terrasse & Garten

Ihre Highlights auf einen Blick:

- ca. 62 m² Wohnfläche, optimal auf 3 Zimmer aufgeteilt
- Offener Wohn-/Essbereich (ca. 25 m²) mit moderner Einbauküche
- Helle, bodentiefe Fenster für ein offenes Wohngefühl
- Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Privater Garten zur exklusiven Nutzung
- Ein Schlafzimmer mit Zugang zu Terrasse & Garten
- Modernes Bad mit Fenster & Walk-in-Dusche
- Praktische Abstellkammer im Flur
- Fußbodenheizung & elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- Lift mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Ruhige, grüne Wohnlage in Waltendorf
- Tiefgaragenplatz optional (€ 20.000)

Sie suchen eine moderne, perfekt geschnittene Wohnung in ruhiger, grüner Lage mit hochwertiger Ausstattung und eigenem Garten? Dann ist diese Immobilie in Waltendorf genau das Richtige für Sie!

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihr helles, freundliches Wohnkonzept und die durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet mit rund 25 m² viel Platz für gemeinsames Leben und Genießen.

Große bodentiefe Fenster schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und öffnen den Blick direkt auf die überdachte Terrasse und den privaten Garten. Hier verschmilzt der Wohnraum harmonisch mit der Natur und bietet einen idealen Rückzugsort im Alltag.

Die zwei Schlafzimmer sind ruhig gelegen und vielseitig nutzbar – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, das zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit Fenster, eleganter Walk-in-Dusche und hochwertiger Ausstattung. Eine praktische Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Waltendorf, umgeben von viel Grün und gepflegter Nachbarschaft. Ein Lift führt direkt in die Tiefgarage und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 740 23 17. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie **die besten Konditionen** zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap