

**++GRAZ-WALTENDORF++Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon und TG-Parkplatz**



**Objektnummer: 3051**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz,09.Bez.:Waltendorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	67,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 85,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	204.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,47 €
<b>USt.:</b>	19,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107



  
**IMMO CIRCLE**  
BY REAL ÄSTHET

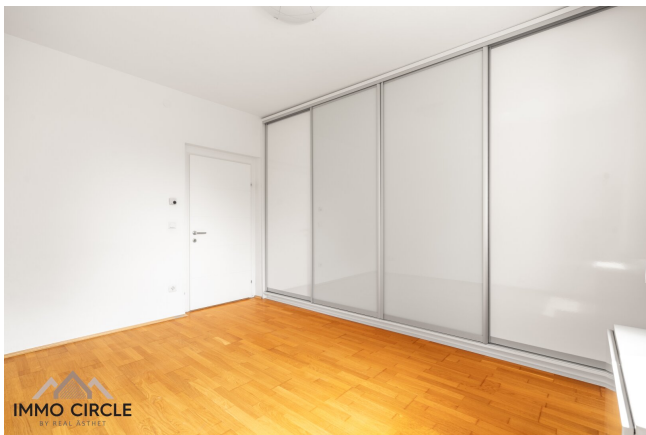


  
**IMMO CIRCLE**



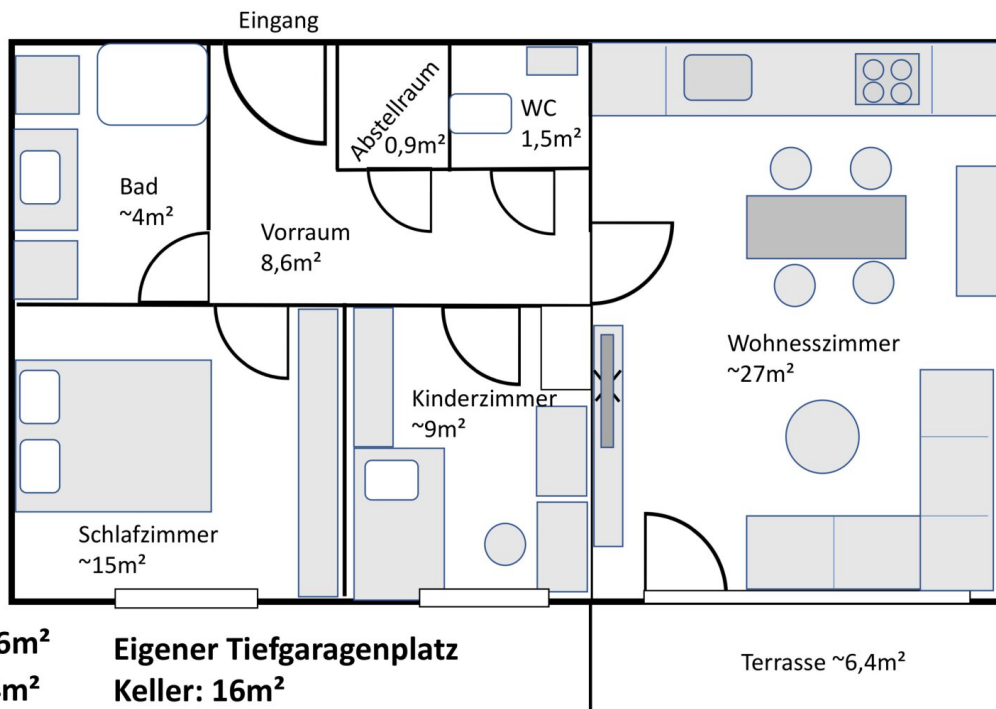
  
**IMMO CIRCLE**











**Wohnung: 66m<sup>2</sup>**

**Terrasse: 6,4m<sup>2</sup>**

**Eigener Tiefgaragenplatz**

**Keller: 16m<sup>2</sup>**

Terrasse ~6,4m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Waltendorf!

Diese einladende Wohnung bietet mit ihren **rund 67m<sup>2</sup>** eine behagliche **Wohnatmosphäre** in einer der begehrtesten Gegenden von Graz.

Treten Sie ein durch den geräumigen **Vorraum**, der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet und Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt - **die Wohnküche**. Hier vereinen sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Raum, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

**Das Schlafzimmer** bietet Rückzugsmöglichkeit und Ruhe für erholsame Nächte. Daneben befindet sich **das Kinderzimmer**, das flexibel gestaltet werden kann - sei es als Spielzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

**Das Badezimmer** verfügt über eine moderne Dusche, die für erfrischende Start in den Tag sorgt, während **das separate WC** zusätzliche Bequemlichkeit bietet.

**Ein separater Abstellraum** sorgt für Ordnung und bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände.

**Der Balkon** lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Ob beim Frühstück am Morgen oder einem Glas Wein am Abend - hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen.

Zur Wohnung gehört auch **ein großes Kellerabteil mit etwa 16m<sup>2</sup>**, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und Platz für Ihre persönlichen Gegenstände schafft.

**Der angegebene Kaufpreis ist ein Festpreis und beinhaltet sowohl die Wohnung als auch den TG-Parkplatz.**

*Diese Wohnung in Graz-Waltendorf bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer perfekten Anbindung an die Stadt und die umliegenden Regionen.*

Gönnen Sie sich den Luxus, in einer Wohnung zu leben, die all Ihre Bedürfnisse erfüllt und Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

*Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses Wohnjuwel näher zu erkunden!*

## **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap