

3 Zimmer Wohnung Graz Waltendorf - Berliner Ring

90 m² • 1972 • Wohnung

Wohnung

ObjektNr.: 203

299.000 €



Daten im Überblick

Wohnfläche	90 m²
Baujahr	1972
Zimmeranzahl	3
Etage	3
Böden	Parkett, Fliesen
Heizung	Fernwärme, Zentralheizung
Verfügbarkeit	Ab sofort
Loggia	5.36 m²
Kaufpreis	299.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Fahrstuhl
- Freiparkplatz
- Einbauküche
- Keller

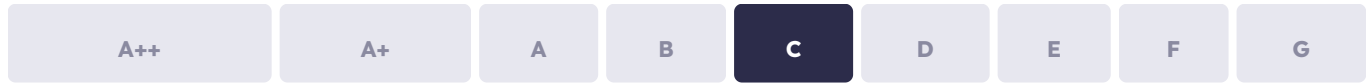
Energiekennzahlen

HWB (Heizwärmebedarf)	72.3 kWh/(m²a)
HWB-Klasse	C
fGEE (Gesamtenergieeffizienz)	1.46

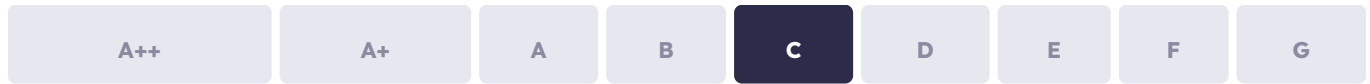
fGEE-Klasse

C

HWB-Klasse



fGEE-Klasse



Beschreibung

Ein behagliches Wohngefühl und komfortabler Lebensraum erwarten Sie in dieser großzügigen 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Grazer Stadtteil Waltendorf am Berliner Ring. Bereits beim Betreten spüren Sie die einladende Atmosphäre, in der sich Alltag und Entspannung perfekt vereinen lassen. Hier bietet sich eine wertvolle Gelegenheit für alle, die stadtnahes Wohnen mit ruhiger Nachbarschaft schätzen und viel Platz für individuelle Entfaltung suchen.

Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses, das sowohl mit Lift als auch gut nutzbaren Allgemeinflächen überzeugt. Auf insgesamt rund 90 Quadratmetern eröffnen sich Ihnen flexible Wohnmöglichkeiten – vom freundlichen Wohnzimmer, das den Zugang zur sonnigen Loggia bietet, über zwei ruhige Schlafzimmer bis hin zur separaten Küche. Die Architektur dieser Bauperiode zeichnet sich durch durchdachte Grundrisse und angenehme Raumgrößen aus. Hochwertiger Parkettboden schafft in den Wohn- und Schlafräumen ein warmes, wohnliches Ambiente, während die Nassbereiche mit pflegeleichten Fliesen gestaltet wurden. Das Bad wurde 2021 komplett saniert. Praktischer Stauraum ist durch den Abstellraum und das zugeordnete Kellerabteil ebenfalls ausreichend vorhanden, sodass Sie Ihren Alltag bequem organisieren können.

Besonders hervorzuheben ist die nach außen orientierte Loggia, die mit gut 5 Quadratmetern im Sommer zum zweiten Wohnzimmer wird. Hier lassen sich Sonnenstunden sowie der Blick ins Grüne wunderbar genießen. Morgen Sonne im Schlafbereich und Abend Sonne im Wohn und Küchenbereich sowie der Loggia. Aussicht auf den Plabutsch inklusive schöner Sonnenuntergänge.

Erleben Sie die gelungene Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept und urbaner Lebensqualität selbst. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin: Ihr neues Zuhause in Graz Waltendorf erwartet Sie!

Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste stehen auf der großen Parkfreifläche zur Verfügung.

Lage

Im beliebten Grazer Stadtteil Waltendorf gelegen, vermittelt der Berliner Ring ein angenehmes Wohngefühl in grüner Umgebung, das sowohl junge Familien als auch Ruhesuchende anspricht. Hier verbindet sich die urbane Infrastruktur der Landeshauptstadt mit viel Natur und einer entspannten Nachbarschaft, die zum Verweilen einlädt. Die Nähe zu den Ausläufern des Leechwalds sowie die schönen Spazierwege schaffen eine perfekte Atmosphäre, um den Alltag hinter sich zu lassen und zugleich die Vorzüge des Stadtlebens zu genießen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, denn mehrere Buslinien bringen Sie rasch ins Zentrum von Graz sowie zu wichtigen Knotenpunkten. In der Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Spar, Billa), Bäckereien, Apotheken sowie eine Auswahl an Kindergärten und Schulen, die den Familienalltag erleichtern. Sport- und Freizeitangebote wie Spielplätze oder Tennis- und Fußballplätze sind bequem erreichbar und laden zur aktiven Erholung ein. Auch ein gut besuchter Bauernmarkt ist nur Schritte entfernt vor der Haustür.

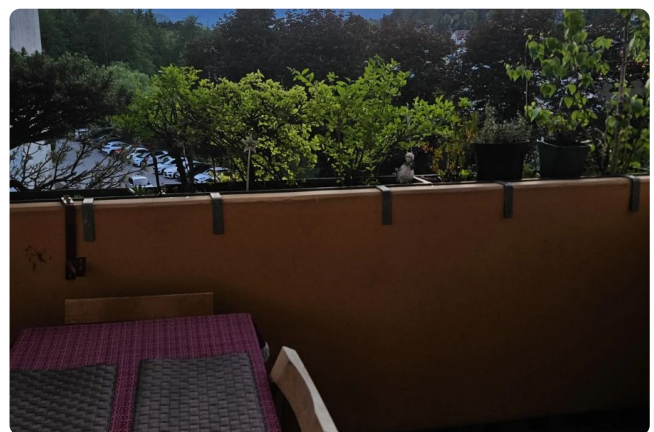
Das Wohngefühl am Berliner Ring wird durch die ruhige und zugleich lebendige Lage abgerundet, die einen perfekten Ausgleich zwischen Stadt und Natur bietet – ein Ort, um sich zuhause zu fühlen.

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung kurzfristig übernommen werden.

Die Küche ist voll funktionstüchtig jedoch etwas in die Jahre gekommen. Die Wohnung ist in einem guten Allgemeinzustand und das Bad ist 2021 erneuert worden. Am besten selbst ein Bild machen und eine Besichtigung vereinbaren.

Impressionen







Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.