



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 128750

erstellt am : 17.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:799.3€

Straße: Waltendorfer Hauptstraße

8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 47.7m<sup>2</sup>

## WALTENDORF: Exklusives Wohnen in Graz: Erstbezugswohnung mit nagelneuer Top-Küche! 3D-RUNDGANG JETZT ANSEHEN!



## WALTENDORF: Exklusives Wohnen in Graz: Erstbezugswohnung mit nagelneuer Top-Küche! 3D-RUNDGANG JETZT ANSEHEN!

Treten Sie ein in eine Welt voller Eleganz, Komfort und moderner Lebensqualität! Diese exklusive Erstbezugswohnung in der Waltendorfer Hauptstraße 44 ist ein wahr gewordener Wohnraum. Hier erwartet Sie nicht nur eine neue Adresse, sondern ein neues Lebensgefühl.

3D-Rundgang - [hier klicken!](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=mt7Qvu2mqPk>

## Eine Wohnung, die Herzen höherschlagen lässt

Bereits beim Betreten dieser Wohnung werden Sie von ihrer Helligkeit und dem durchdachten Design begeistert sein. Die hochwertigen Materialien und die klare, zeitlose Architektur schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen werden.

Das Highlight der Wohnung? Die nagelneue, topmoderne Küche! Ausgestattet mit hochwertigen Geräten und durchdachten Details, ist sie ein Paradies für Hobbyköche und Genießer. Hier wird Kochen zu einem Erlebnis, und Ihre Dinnerabende mit Freunden werden unvergesslich.

## Highlights:

Nagelneue, topmoderne Küche ? Ausgestattet mit hochwertigen Geräten, perfekt für Hobbyköche und Genießer.

Hochwertige Materialien ? Zeitlos elegante Böden und moderne Technik für ein luxuriöses Wohngefühl.

Lichtdurchflutete Zimmer ? Große Fenster sorgen für eine einladende und helle Atmosphäre.

Freizeitmöglichkeiten vor der Tür ? Einkaufsbummel, der nahe gelegene Wald und charmante Cafés in Reichweite.

Moderne Architektur ? Klare Linien und zeitlose Eleganz, die optisch überzeugen.

## Lage, die begeistert

Die Wohnung liegt in der begehrten Waltendorfer Hauptstraße, einer der gefragtesten Adressen in Graz. Diese Lage bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge:

Eine ausgezeichnete Anbindung an die pulsierende Innenstadt von Graz.

Einkaufsbummel, Spaziergänge im Leechwald oder ein Kaffee in einem der charmanten Lokale ? hier haben Sie alles, was das Herz begehrt, direkt vor Ihrer Haustür.

## Wohnen, wie es sein sollte

Die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Lichtdurchflutete Zimmer, edle Bodenbeläge und modernste Technik schaffen eine perfekte Symbiose aus Funktionalität und Stil. Egal, ob Sie alleine, als Paar oder als kleine Familie einziehen ? diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an.

## Details, die überzeugen

Erstbezug: Alles ist frisch, modern und unbenutzt.

Wohnfläche: Geräumig und optimal geschnitten.

Küche: Hochwertige Geräte und modernes Design.

Umgebung: Zentral und ideal angebunden.

Zusatz: Eine Duschtrennung, sowie ein „Kasterl“ über dem Waschbecken, werden noch vor der Übergabe durch den Vermieter verbaut!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.250m  
Krankenhaus &lt;1.750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;1.250m  
Höhere Schule &lt;2.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;750m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;750m  
Bank &lt;750m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Straßenbahn &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;3.750m  
Bahnhof &lt;2.500m  
Flughafen &lt;9.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.7m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 35.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 799.3€

Nebenkosten: 86.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at