

EXPOSÉ

Panoramablick am Blumenhang: 3 bis 4 Zimmer-Wohnung mit traumhafter Südwest-Loggia im Bestbezirk Waltendorf | inkl. TG-Stellplatz

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	98 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Infrarot
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 450.000,-
PROVISION	1 % zzgl. 20 % USt.



Alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Am Blumenhang 1
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Loggia mit Panorama-Ausblick
- Moderne offene Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Flexible Raumgestaltung

ENERGIEAUSWEIS

- in Bearbeitung.

OBJEKT-BESCHREIBUNG

In einer der exklusivsten Wohngegenden von Graz, am Blumenhang im begehrten Bezirk Waltendorf, gelangt diese lichtdurchflutete rund 98 m²-Wohnung zum Verkauf. Die Lage überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität und die naturnahe Umgebung und bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und hervorragender städtischer Infrastruktur.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernen Zustand: Vor wenigen Jahren wurden hochwertige, dreifach verglaste Kunststofffenster installiert sowie sämtliche Wasser- und Elektroinstallationen erneuert. Auch im Innenbereich fanden geschmackvolle Modernisierungen statt, die ein stilvolles Wohngefühl unterstreichen.

Das absolute Highlight: die nach **Südwesten ausgerichtete Loggia**, die einen unverbaubaren **Panoramablick über die Dächer von Graz** bis hin zum Schloßberg bietet.

Raumaufteilung:

- **Windfang & Garderobe:** Ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobennische.
- **2 Zimmer (12,46 u. 11,88 m²):** Separat begehbar, lichtdurchflutet mit Morgensonne (Ost-Lage).
- **WC:** Separat begehbar und mit Handwaschbecken ausgestattet.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken mit Unterschränk, Spiegelschrank und Warmwasserboiler.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.
- **Wohn-Esszimmer:** Das Herzstück der Wohnung mit beeindruckenden 44,11 m² und Zugang zur Loggia. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Bei Bedarf lässt sich hier unkompliziert ein weiteres Zimmer abtrennen (**4-Zimmer-Option**).
- **Offene Wohnküche:** Modern ausgestattet mit viel Arbeitsfläche, Tageslichtfenster (mit Schöcklblick) und einer gemütlichen Bar-Theke zum Essbereich.
- **Loggia (ca. 13,5 m² Südwesten):** Ein herrlicher Außenbereich, um die Ruhe der Anlage am Blumenhang zu genießen mit traumhafter Aussicht Richtung Schloßberg.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplatz:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis inkludiert.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

WIR BEWEGEN
WOHNEN

MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 460,08

In diesem Betrag enthalten: Betriebskosten für Wohnung und Tiefgaragenplatz, die Instandhaltungsrücklage sowie die Verwaltungskosten. Heizung (Infrarot) und Strom extra.

LAGE

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Lage mit top Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Mehrere Kindergärten sowie Volks- und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Die Universität Graz ist in etwa 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad erreichbar. Die Medizinische Universität sowie das LKH Graz liegen rund 10–15 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Privatklinik Ragnitz ist in ca. 8–12 Minuten mit dem Auto erreichbar.
- **Freizeit & Erholung:** Der nahegelegene Wald am Ruckerlberg lädt zu Joggingrunden und Spaziergängen ein – die grüne Lunge von Graz beginnt hier praktisch direkt vor der Haustür. Das beliebte Ausflugsziel Schloss Lustbühel mit Spielplatz und Streichelzoo erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Auto oder mit dem Fahrrad.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Graz Kaiserwirt“ (Linie 60, Richtung Krenngasse) ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt Graz-Ost (A2) erreichen Sie in ca. 10 PKW-Minuten.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)