

## Erstbezug: Hochwertiger Wohnraum mit attraktivem Balkon!



**Objektnummer: 5420/5235**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	247.752,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz**

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

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments

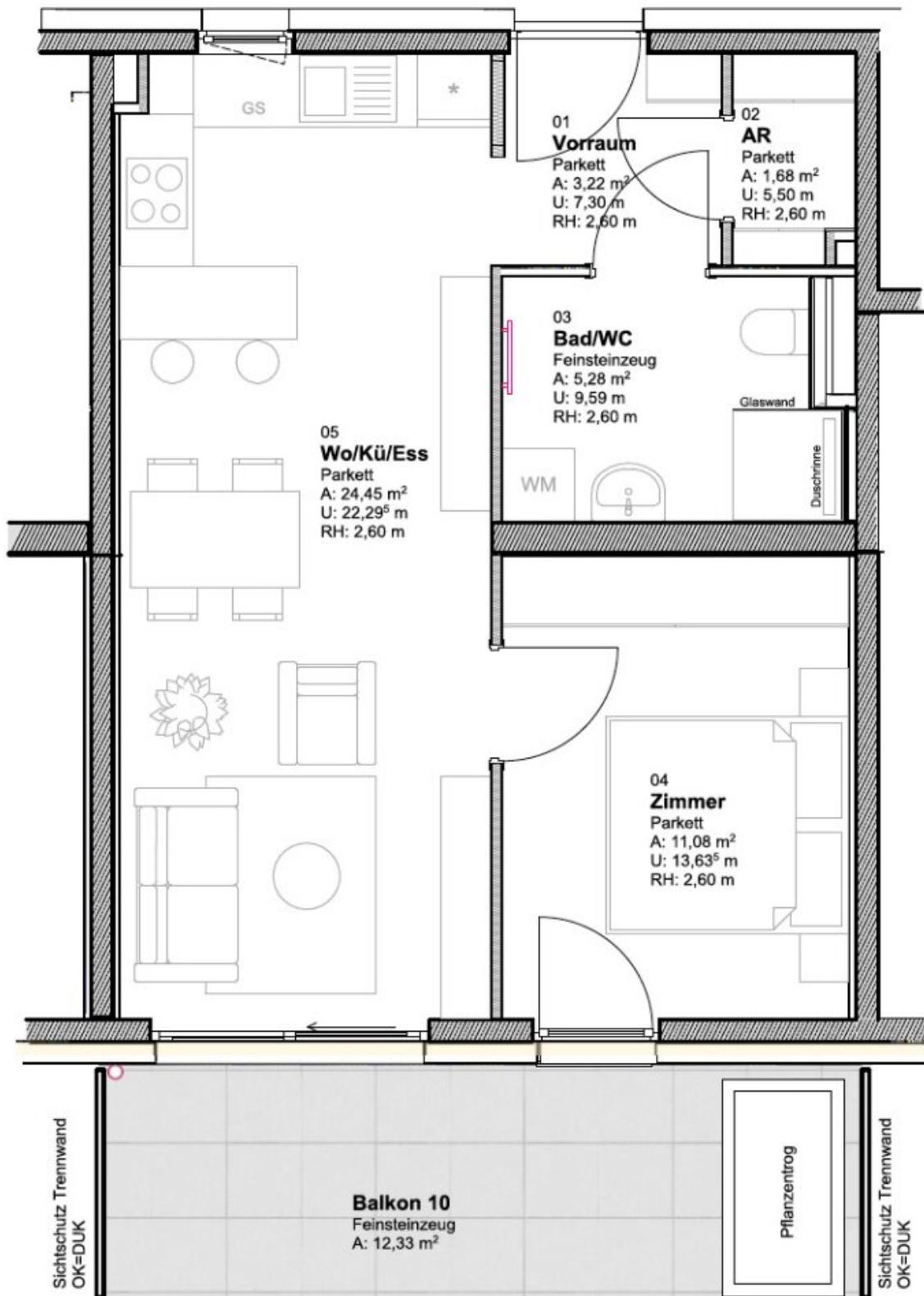


Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



TOP 10  
~ 46 m<sup>2</sup>



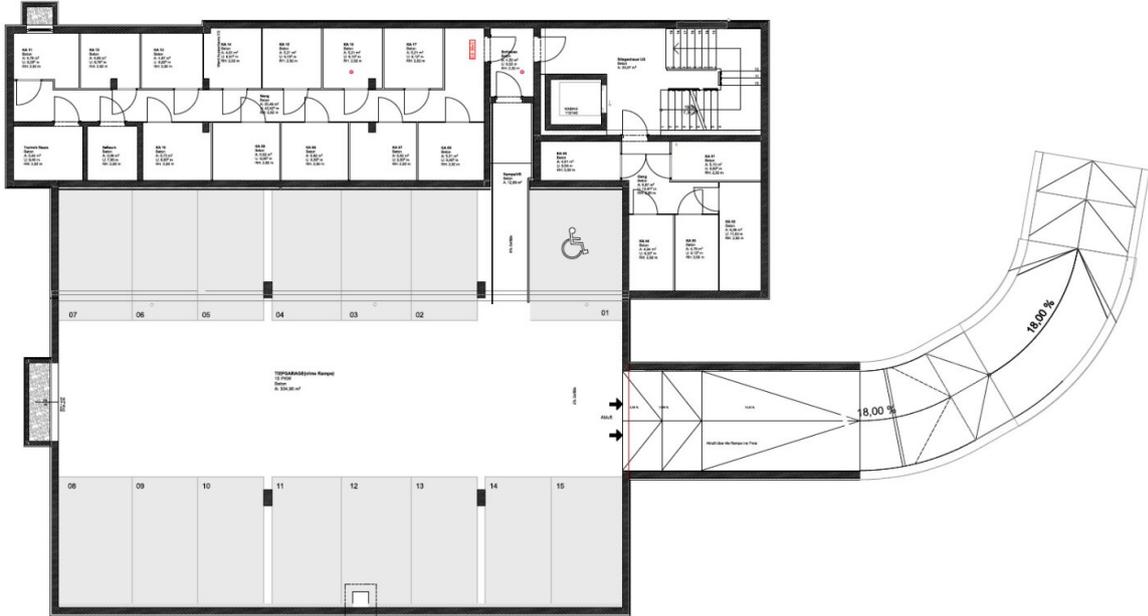


## 2. Obergeschoss





# Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

**Erfüllen Sie sich hier Ihren Wohntraum mit attraktivem Weitblick in einer der besten Grazer Stadtlagen**

Ihre Suche nach exklusiver Lebensqualität hat mit dem Bau dieser Wohnanlage ein Ende: die hochwertige und elegante Ausstattung, der moderne Wohnkomfort und noch viel mehr erwarten Sie hier bei diesem traumhaften Neubauprojekt in beliebter und **stadtnaher Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Es entstehen 17 stilvolle Wohnungen von 45 - 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 - 4 Zimmer und begeistern Familien, Pärchen, Singles, sowie auch Anleger.

**Hier einige Highlights:**

- **Massive** Bauweise
- **Niedrigenergiehaus**
- Modernes und ansprechendes Design von renommiertem Grazer Architekturbüro
- **Großzügige und sonnige Freiflächen**
- Ausblick zum Plabutsch
- **Tiefgarage**
- ein **Außen-Wasseranschluss** pro Wohnung **frostfrei**
- **Fernwärme-Fußbodenheizung**
- **zentrale** Warmwasseraufbereitung
- **Hochwertige Eiche oder Bambus-Parkettböden** und **Feinsteinzeug**

- **Flachdach-Warmdach**
- **INTERNORM:** 3-fach Wärmeschutzverglasung Kunststoff **mit Alu-Vorsatzschale außen**
- **elektrische Beschattung** mit Raffstores
- **Glasfaser-Internetzugang** im Technikraum
- Moderne Hausverwaltung - leichte und schnelle Kommunikation via Bewohner-App
- Kellerabteile
- uvm.

**+++ Baustart** erfolgte im März 2023; **Fertigstellung im Juli/August 2024** +++

**Ein weiterer Vorteil für Sie:** Sie kaufen **provisionsfrei** und **direkt vom Bauträger**. Als **exklusiver Partner** des Bauträgers sind wir mit dem **Projekt bestens vertraut** und begleiten Sie persönlich von der Erstanfrage bis hin zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus. Ein starkes Team erfüllt Ihnen den Traum Ihres neuen Zuhauses in einer der besten Lagen von Graz!

**Für ein sicheres Bauchgefühl und ruhige Nächte:** Sie leisten eine erste **Anzahlung in Höhe von 15 % des Kaufpreises**. Der Betrag wird treuhändisch verwaltet. Den Rest zahlen Sie **zwei Monate vor garantierter Übergabe**. Abwicklung über einen österreichischen Treuhänder (Rechtsanwalt/Notar).

**+++ AUSZAHLUNG DES GELDBETRAGS (TREUHANDKONTO) AN DEN BAUTRÄGER NACH FERTIGSTELLUNG UND SCHLÜSSELÜBERGABE** +++

Die Berücksichtigung von Sonderwünschen und Ausstattungsideen sind (noch) sehr gerne möglich. **15 Tiefgaragenparkplätze** und **4 freie Stellplätze** stehen insgesamt zur Verfügung. Preis für einen Tiefgaragenparkplatz EUR 24.500,- // Preis für einen Freistellplatz EUR

19.500,- (Nettopreise). Selbstverständlich werden auch überdachte Fahrradplätze verwirklicht.

**Jetzt sind Sie neugierig geworden?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, 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.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap