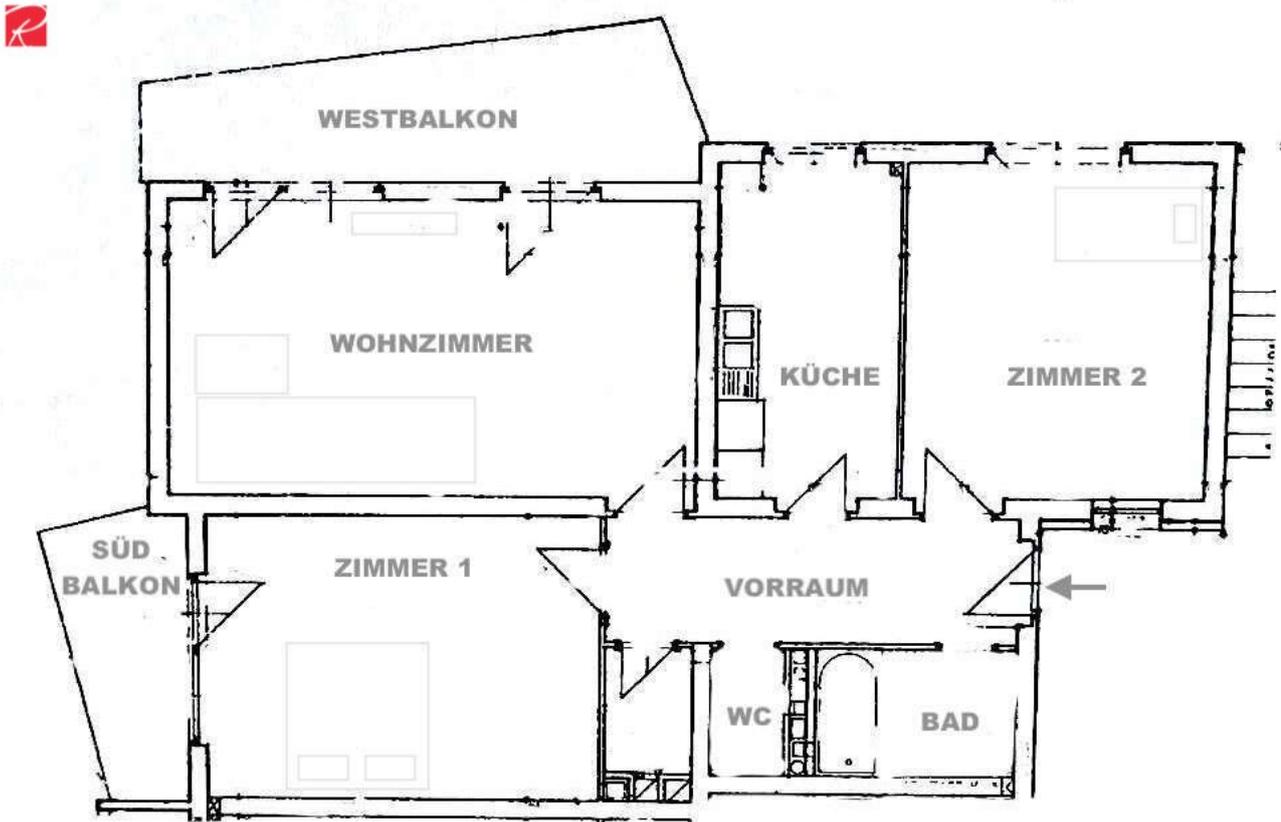


## Penthouse-Feeling: Jungfamilientraum mit attraktivem Fernblick



Grundrissplan

**Objektnummer: 5420/5304**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,19 €
<b>Heizkosten:</b>	111,08 €
<b>USt.:</b>	37,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz



**RODERICK SCHERER**  
I M M O B I L I E N

*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

## Objektbeschreibung

**LAGE LAGE LAGE** – Sie sind auf der Suche nach einer zentralen und ruhigen Stadtwohnung mit **großzügig geschnittenen Räumlichkeiten**?

**Hier sind Sie GOLDRichtig:** diese Liegenschaft bietet Ihnen eine ausgezeichnete Raumaufteilung mit zwei freundlichen Schlafzimmern, einem Wohnbereich mit Zugang zum größeren der beiden Balkone (ca. 13 m<sup>2</sup>; westliche Ausrichtung), eine separate Küche (0,5 Zimmer) mit Essbereich, ein modernisiertes Badezimmer, eine Toilette und ein Abstellraum. Der Zugang zum zweiten Balkon erfolgt über das Schlafzimmer (ca. 6,5 m<sup>2</sup>; südliche Ausrichtung). Die Räume sind allesamt über den Vorraum **getrennt begehbar**.

Die gepflegte **DAN-Küche** ist mit **hochwertigen AEG-Geräten** ausgestattet. Hier erleichtert Ihnen ein Herd mit Backofen, ein Geschirrspüler und ein Kühlschrank mit Tiefkühlfach das Kochen im Alltag. Von der direkt angeschlossenen Sitzgruppe haben Sie einen **fantastischen Ausblick auf die Stadt Graz**. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet Ihnen Zugang zum großen Balkon – hier genießen Sie die **wunderbare Abendsonne** mit atemberaubenden **Sonnenuntergängen**. **Pluspunkt:** Grillen ist laut den aktuellen Eigentümern auf dem Balkon erlaubt!

- + **zwei Balkone** mit sonniger Ausrichtung
- + **traumhaftes Panorama**
- + **ausgezeichnete Raumaufteilung**
- + **Beschattung** und Klimaanlage vorhanden
- + **DAN-Küche** mit Essbereich
- + **zentrale** und **ruhige Lage**

Die Wohnanlage wurde **1972 erbaut** und ist in einem gepflegten Zustand. Eine großzügige **Garage (ca. 20 m<sup>2</sup> Kaufpreis zzgl. 30.000 EUR)** kann bei Bedarf ebenfalls erworben werden. Ansonsten können Sie in der **grünen Zone parken** (nach Verfügbarkeit). Ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein Fahrradraum stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Optional ist auch eine **möblierte Übergabe** möglich. Die Stromversorgung kann durch die eigene Panele auf den Balkonen unterstützt werden – dies **reduziert Ihre Stromkosten**.

Sie möchten **weitere Fotos erhalten** oder sich selbst von dem **attraktiven**

**Wohnraum** überzeugen? Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676 36 46 890**, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH Graz. Ich freue mich auf Ihren Anruf! **Bitte beachten Sie**, dass aufgrund der vielen Anfragen, nur jene mit vollständigen Daten bearbeitet werden können.

**Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die **Möglichkeiten am 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.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap