

## **ERSTBEZUG nach Sanierung: Singlehit mit verglaster Loggia**



**Objektnummer: 5420/5309**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz            |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 42,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 1,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 129.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 188,00 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 40,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890







**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

## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUGSFLAIR:** Dieses **sanierte Altbaujuwel** besticht mit **hohen Wänden**, **geschliffenen Parkettböden** und **einem sanierten Badezimmer**.

Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt: **beim Betreten der Wohnung** haben Sie reichlich Platz für eine Garderobe, LED-Spots modernisieren den Vorraum der Liegenschaft. Die **Küche ist in die Jahre gekommen**, wurde jedoch stets gepflegt. Durch die **rechteckig-längliche Form** des Küchenraums sind **gute Einrichtungsmöglichkeiten** gegeben: hier hat ein Essbereich, sowie Abstellmöglichkeiten gut Platz. Im **sanierten Badezimmer**, ist ein moderner Waschtisch, eine Dusche, sowie eine Elektro-Fußbodenheizung vorhanden. Die Toilette wurde mit **Unterputzspülkasten** neu errichtet. **Toilette separat**.

Das Wohn- bzw. Schlafzimmer ist mit einem **stilvollen Fischgrät-Parkettboden** ausgestattet. Die beinahe quadratische Form und die **großzügige Fensterfront** schaffen zusammen mit der **Raumhöhe im Altbaustil** eine wohlige und äußerst **angenehme Raumatmosphäre**. Die Wände wurden **frisch gestrichen**, was der gesamten Wohnung ihren **Erstbezugs-Flair verleiht**.

Richten Sie sich hier Ihren zentralen Wohnraum ein! Die Lage lädt Sie förmlich **zum Sporteln, Spazieren oder Flanieren in der Stadt** ein: In ca. **10 Gehminuten** erreichen Sie die **Messe Graz**, den **Jakominiplatz**, den **Augarten** und die **Murpromenade**. In ca. **20 Gehminuten** erreichen Sie den **Stadtstrand**, den **Jakominiplatz**, das **BLOC-House**, die **Newton Graz Boulderhalle**, den **Citypark**, sowie die **Oper Graz** und den **Kaiser-Franz-Josef-Platz**. Innerhalb von **30 Gehminuten** sind der **Schloßberg**, der **Hauptplatz** und der **Stadtpark fußläufig** erreichbar.

Sie möchten sich selbst von der **hochwertigen Ausstattung**, den **überhohen Räumlichkeiten** und der **verglasten Loggia** überzeugen? Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0676 36 46 890](tel:06763646890), Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH Graz. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**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.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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