

## **RARITÄT: Traumhafte Gartenwohnung mit Ausblick**



**Objektnummer: 5420/5390**

**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>	68,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<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>	391.980,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## 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

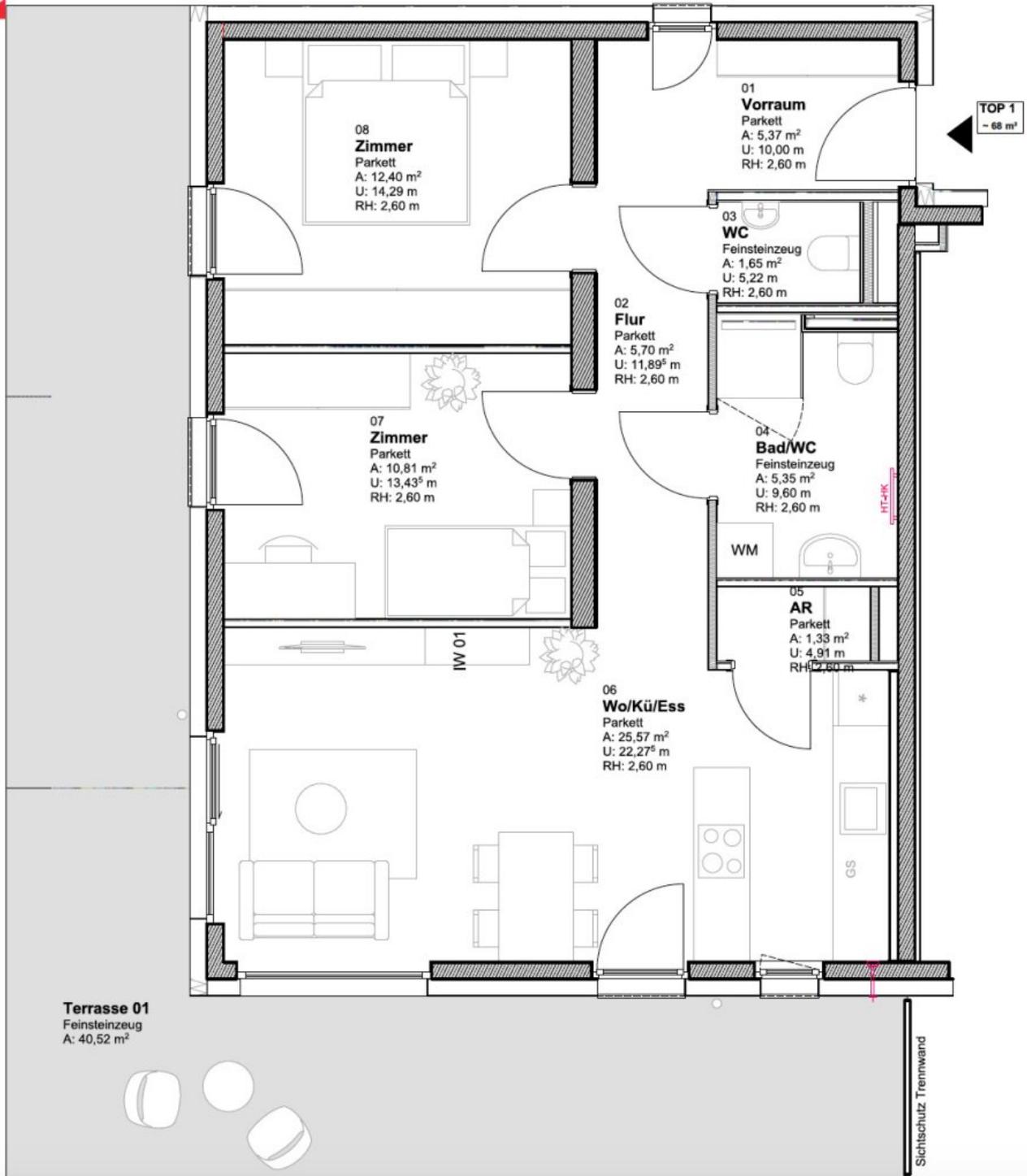


Investments



Apartments

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



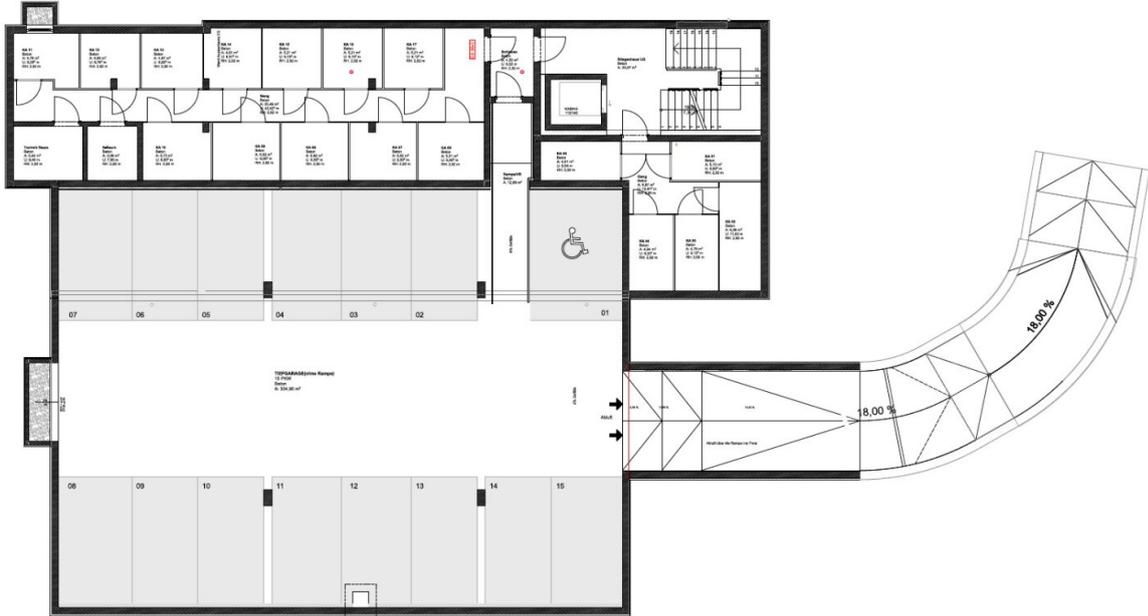


# Erdgeschoss





# Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Gartenwohnung mit traumhafter Aussicht?**

**Diese Rarität an der Grenze Andritz-Geidorf wird Sie restlos begeistern.**

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.

Die gegenständliche Top 1 ist mit ihren ca. 69 m<sup>2</sup>, den 3 Zimmern und dem **großen Garten** perfekt geeignet für Familien und Naturliebhaber.

Einmal abschalten und die Seele baumeln lassen. Nichts eignet sich dafür besser als frische Luft und die Nähe zur Natur. Dank des großzügigen Platzangebots Ihrer neuen Traumwohnung sind Ihren Einrichtungsideen so gut wie keine Grenzen gesetzt. Reichlich Platz für ein ruhiges und erholsames Schlafzimmer und ein Kinderzimmer oder Ihr gemütliches Homeoffice. Im großen und hellen Wohn- Essraum werden Sie viele traumhafte Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Zu jeder Jahreszeit fühlen Sie sich auf Ihrer neuen Terrasse pudelwohl und der Natur verbunden. Ein Paradies für jung und alt.

Ihr Nachwuchs wird Ihnen dankbar sein, in so schöner und friedlicher Umgebung aufwachsen zu dürfen. An warmen Sommerwochenenden laden Sie Freunde und Familie zum gemeinsamen Barbecue ein. Lustige und kulinarische Nachmittage werden Ihnen hier bestimmt ewig in Erinnerung bleiben.

**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 Frestellplatz 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