

## **Sonniger Familienwohnraum mit sehr guter Anbindung**



**Objektnummer: 5420/6194**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8052 Graz            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2008                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 395.000,00 €         |
| <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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung 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

Ein sonniger Balkon, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und die ruhige und gut angebundene Lage zeichnen diese vier-Zimmer-Wohnung besonders aus. Drei getrennt begehbare Schlafzimmer, eine stilvolle DAN-Küche mit Markengeräten und lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, sowie ein Badezimmer mit Badewanne warten in diesem Wohnraum auf Sie.

Die weiße **DAN-Küche** ist mit einem **Geschirrspüler von Siemens**, einem **Herd von Siemens** und einem **Backofen in angenehmer Stehhöhe** ausgestattet. Hier stehen Ihnen reichlich Arbeitsflächen und Platz für einen kleinen Frühstückstisch zur Verfügung. In der gesamten Wohnung ist **ein gepflegter Parkettboden** verlegt, in der Küche ist ein eleganter Fliesenboden verlegt. Im **Badezimmer** erwartet Sie eine **Badewanne**, ein **Boiler**, ein **Waschtisch** und ein **Waschmaschinenanschluss**. In der gesamten Wohnung wurden **großzügige Fenster- und Glasfronten** verbaut, sodass Sie eine **angenehme Raumatmosphäre** genießen können.

- + sonniger Balkon mit Fernblick
- + drei Schlafzimmer
- + stilvolle DAN-Küche mit Markengeräten
- + angenehme Ruhelage mit guter Anbindung
- + südliche Ausrichtung für viel Sonne
- + hochwertige Materialien
- + reichlich Stauraum
- + Tiefgaragenparkplatz (ist nicht im Kaufpreis inkludiert)
- + Besucherparkplätze nach Verfügbarkeit
- + geräumiger Keller

Die Wohnung liegt in einer **gepflegten Wohnanlage**, sodass Sie **angenehme Ruhe** erwarten können. Der **sonnige Balkon** bietet eine ausgezeichnete Grundlage für Ihr **Wohlfühlerlebnis** in dieser Liegenschaft.

**Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität in dieser Wohnung überzeugen?** 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.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap