

## Neuwertige Wohnung in absoluter Ruhelage



**Objektnummer: 5420/6323**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,96 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,03 €
<b>USt.:</b>	17,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 3646748





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*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

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in **absoluter Ruhelage und atemberaubenden Blick auf den Schlossberg**.

Ihr neues Zuhause teilt sich in einen Vorraum, ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne und Toilette, eine großzügige offene Wohn-& Essküche mit Abstellraum, ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie den **sonnigen Balkon** auf.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (mit Lift) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch **lichtdurchflutete Räumlichkeiten**.

Die Küche sowie das Badezimmer wurden modernisiert und präsentieren sich in einem zeitlosen Design, das Ihnen sofort ein Wohlfühlambiente bietet. Hier genießen Sie ein **Erstbezugs-Feeling!**

Die vor einem Jahr erneuerte Küche, lässt keine Wünsche offen. Auf Sie warten **neuwertige Elektrogeräte** sowie ein Geschirrspüler vom Hersteller Bosch.

Ein **Abstellraum** bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**. Mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe erreichen Sie **schnell und unkompliziert** das Stadtzentrum sowie den Grazer Hauptbahnhof.

### IHRE HIGHLIGHTS:

- neuwertige Küche und Badezimmer
- sehr ruhige Lage
- sonniger Balkon mit Photovoltaik
- sehr gute Infrastruktur
- schneller Zugang zum Murradweg

Die Lage ist nicht nur verkehrstechnisch optimal, sondern auch im Hinblick auf die Infrastruktur. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie Supermärkte.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem eigenen Balkon, der Ihnen einen **herrlichen Ausblick auf die Umgebung** bietet. Hier können Sie nach einem langen Tag bei einem Glas Wein den Abend ausklingen lassen oder einfach die Sonne genießen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern!

Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748). Ich freue mich auf Ihren Anruf. Eva 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap