

ERSTBEZUG: Eleganter Pärchentraum mit Ausblick auf die Villengegend St. Veit



Objektnummer: 5420/6333

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.600,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley









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

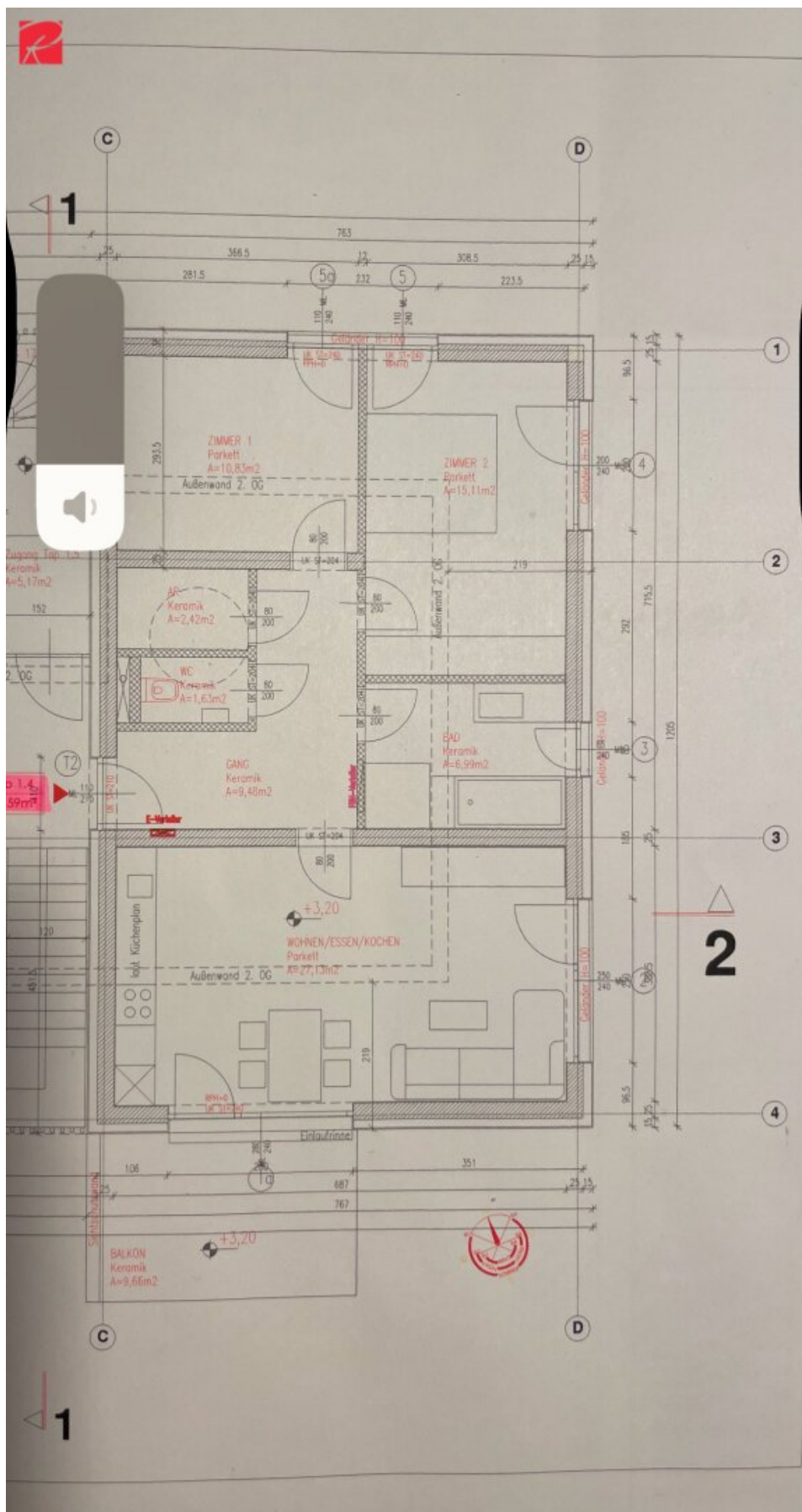


Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



Objektbeschreibung

EINZIEHEN UND RUNDUM WOHLFÜHLEN! Sie sind auf der Suche nach einer **Luxuswohnung** mit sonnigem Balkon in der **exklusiven Villengegend – St. Veit?**

10 m² Balkon, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und eine offene Küche mit Wohnbereich und **atemberaubendem Weitblick auf das wunderschöne Bergpanorama Richtung St. Veit** werden Sie im Handumdrehen von diesem **attraktiven Neubauprojekt** überzeugen. Die Liegenschaft verfügt über **großzügige Fensterfronten** und ist wunderschön **lichtdurchflutet** (mit elektrischen Raffstores ausgestattet). Die **sehr gut geplanten ca. 74 m² Wohnfläche** sorgen für einen **ganz besonders angenehmen Wohnflair**.

+ + + + Erfüllen Sie sich hier Ihren lang ersehnten Wohntraum in einer der besten Grazer Randlagen! + + + +

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.

- **Ziegelmassive Bauweise**
- Modernes und ansprechendes Design
- **Großzügige und sonnige Freiflächen**
- fantastischer **Bergblick**
- ein **Außen-Wasseranschluss** pro Wohnung
- **Erdwärme (Tiefenbohrung)**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertiger Eiche-Parkettboden Landhausdiele und Feinsteinzeug**

- **Katzbeck:** 3-fach Wärmeschutzverglasung Holz mit **Alu-Vorsatzschale außen**
- modernes Bad: **Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche**
- **elektrische Beschattung** mit Raffstores
- **geräumiges Kellerabteil**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Lift; seniorengerecht**
- **Garagenparkplatz direkt neben Lift + Stellplatz** (zzgl. 100 Euro)
- uvm.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie kaufen **provisionsfrei**. **Jetzt sind Sie neugierig geworden?** Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter [+43 676 36 46 890](tel:+436763646890). 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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap