

## **Teilrenovierter Familientraum mit Schöcklblick!**



**Objektnummer: 5420/6381**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                               |
| Baujahr:                      | 1961                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 91,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3,50                                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 89,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,55                           |
| Kaufpreis:                    | 269.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**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



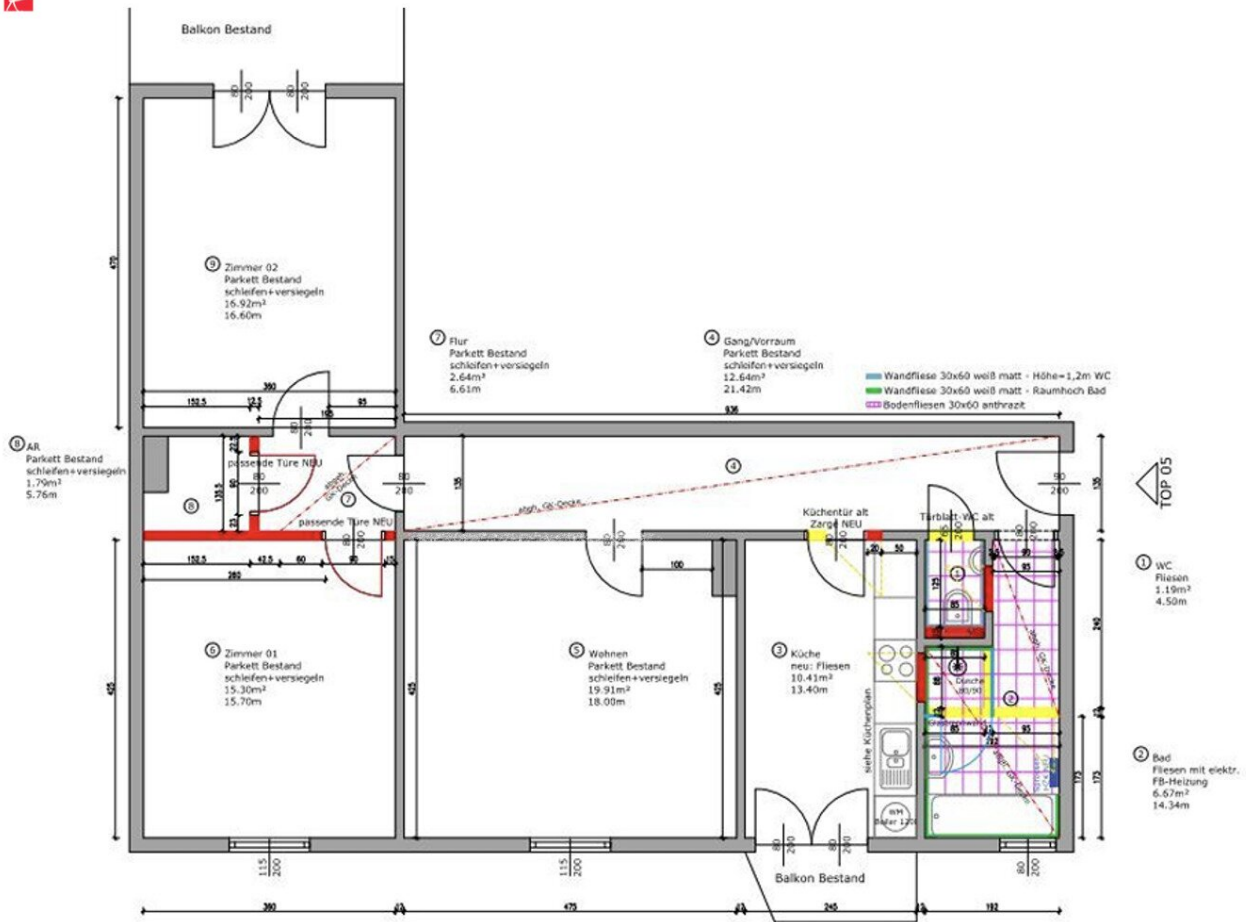
Investments



Apartments

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





## Objektbeschreibung

Diese **beeindruckende, teilrenovierte Wohnung** in der 2. Etage ohne Lift erwartet Sie mit einem durchdachten Grundriss und **zwei Balkonen** und einem **atemberaubenden Ausblick auf den Schöckl**.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 91 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für **Familien, Paare, Wohngemeinschaften oder Einzelpersonen**. Sie betreten die Wohnung und werden sofort von der **lichtdurchfluteten Atmosphäre** und dem **neuwertigen Parkettboden** begeistert sein.

Die Wohnung verfügt über **drei einladende, geräumige Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Wohnzimmer. Die **zeitlose Küche** ist ein wahres Highlight, welches Ihnen Zutritt zum innenhofseitigen Balkon und reichlich Platz für einen kleinen Esstisch bietet. Hier wird jeder Kochabend zum Vergnügen! Außerdem erwartet Sie hier eine Speis mit Waschmaschinenanschluss und jede Menge Stauraum.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die **zwei Balkone**, die Ihnen atemberaubende Ausblicke auf die malerische Berglandschaft sowie den **ruhigen, grünen Innenhof** bieten. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf dem Südbalkon oder entspannen Sie am Nachmittag auf dem Nordbalkon – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Das Badezimmer ist mit einer **modernen Dusche, einer Badewanne** und mit einem **Fenster**, das für eine angenehme Belüftung sorgt, ausgestattet. Die **stilvollen, modernen Fliesen** runden das Gesamtbild harmonisch ab. Das WC ist separat.

Die Wohnung wird mit einer Elektro Heizung beheizt.

### IHRE HIGHLIGHTS:

- Grüner und ruhiger Innenhof mit **wunderbarem Ausblick auf die Berge**
- **Durchdachte Raumaufteilung** mit drei geräumigen Zimmern
- TOP Infrastruktur und **gute Anbindung** an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Modernes Badezimmer mit separatem WC

Die **Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar**. Sie befinden sich in einer angenehmen Wohngegend, jedoch nah genug am Geschehen. Besonders für Familien ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs von großem Vorteil. Hier genießen Sie die Nähe zur Stadt und zur Natur. Ein perfektes Rundum-Paket, was keine Wünsche offen lässt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748) und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Waltendorf! Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Schönheit der umliegenden Natur verzaubern. Ich freue mich darauf, Ihnen diese traumhafte Wohnung näher zu bringen!

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap