

## Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Terrasse in Graz



**Objektnummer: 5953/422**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schererstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,00 m <sup>2</sup>
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 69,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	138,85 €
Heizkosten:	99,32 €
Sonstige Kosten:	125,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Lukas Wolf

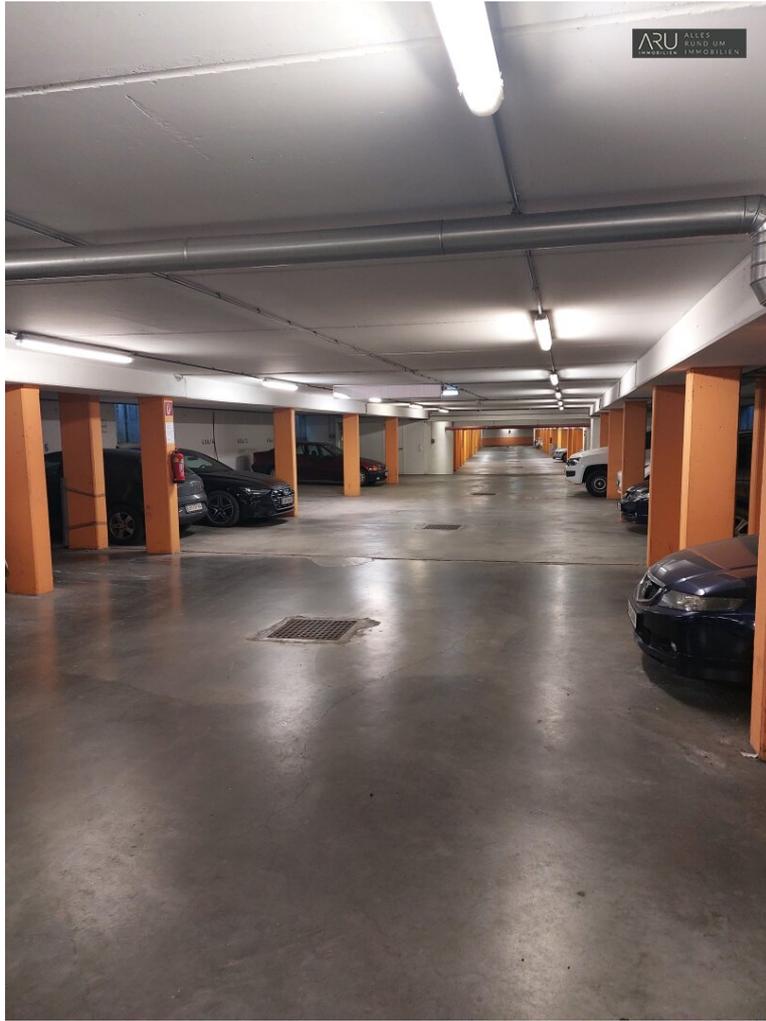














## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Fläche von 62 m<sup>2</sup> – perfekt geeignet für Singles, Paare oder Senioren.

Der durchdachte Grundriss schafft ein helles und einladendes Wohnambiente. Bei der Planung wurde bereits auf eine barrierefreie und behindertengerechte Aufteilung geachtet, die folgende Räume umfasst:

- Vorraum
- WC
- Bad mit Dusche
- Offene Küche mit Wohn- und Essbereich
- Ein Schlafzimmer

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten sowie die Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bieten, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Zusätzlich profitieren Sie von einer Tiefgarage, die das Parken erleichtert und Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt. Weiters steht Ihnen ein Abstellraum zur Verfügung.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiterer großer Vorteil: Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und unkompliziert die Innenstadt oder andere Ziele in Graz.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):

<https://my.matterport.com/show/?m=JEEVY6pZdbR>

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Eine gepflegte Wohnung in bester Lage mit Garten, Terrasse und Garage wartet auf Sie.

**Falls ich Ihr Interesse geweckt habe, dann zögern Sie nicht, mich für eine persönliche Besichtigung zu kontaktieren.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap