

## **Sonniges Altbaujuwel in Bestlage!**



**Objektnummer: 5420/6457**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





# 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

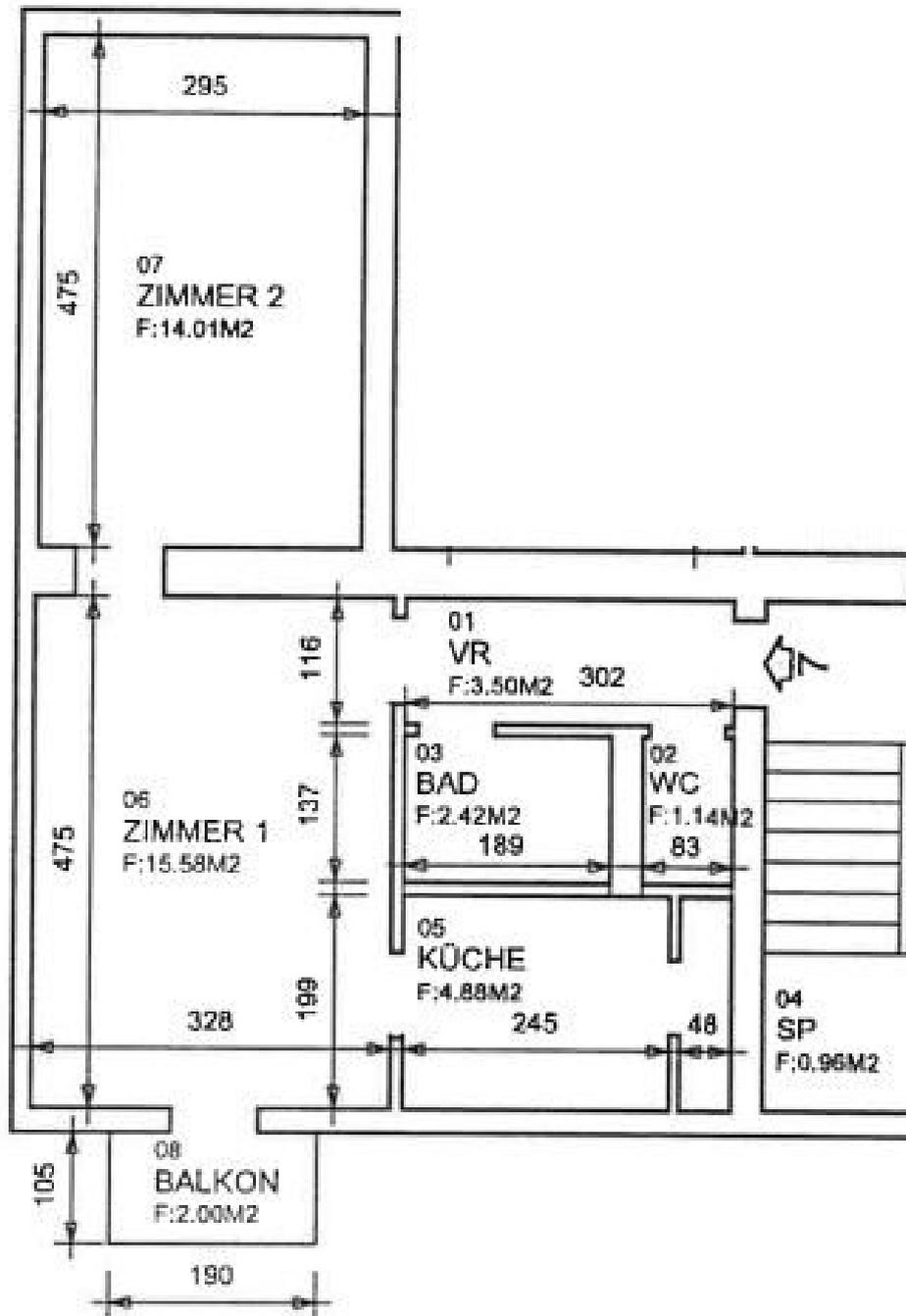


Investments



Apartments

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



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird Sie entweder durch den Balkon mit Ausblick ins Grüne überzeugen, oder wohl mit der ausgezeichneten Lage. Sie vereint Lebensqualität, durchdachte Raumaufteilung und eine perfekte Infrastruktur – ideal für alle, die modernen Komfort in zentraler Lage suchen.

Die Wohnung bietet **großzügige, lichtdurchflutete Räume**, die durch ihre durchdachte Planung überzeugen. Der offene **Wohn-Essbereich** ist der ideale Treffpunkt für gemütliche Abende, während der **praktische Küchendurchgang mit Speis** für kurze Wege sorgt – besonders im Alltag ein Vorteil.

Dank der **großen Fensterflächen**, dem Balkon sowie einem westlich ausgerichteten Schlafzimmer genießen Sie **viel Tageslicht** über den ganzen Tag verteilt. Besonders angenehm: der **Grünblick aus dem Schlafzimmerfenster**, der für Ruhe und Entspannung sorgt.

**Badezimmer und WC sind getrennt**, was zusätzlichen Komfort bietet. Ein echtes Highlight ist der **frisch verlegte, hochwertige Parkettboden**, der zusammen mit den Fliesen im Bad ein stilvolles Gesamtbild ergeben. Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** effizient und sorgt für eine angenehme Raumtemperatur.

### IHRE HIGHLIGHTS:

- Balkon mit Sonne & Blick ins Grüne
- Separates WC & Badezimmer mit Fenster
- Durchdachter Grundriss mit offener Küche
- Neuer, hochwertiger Parkettboden & moderne Fliesen
- **Fernwärmeheizung** – effizient & umweltfreundlich
- **Eigener Parkplatz direkt vor dem Haus**

Überzeugen Sie sich selbst von dem angenehmen Holzduft, der beim Betreten sofort auffällt oder der vielfältigen Möglichkeiten, die die Lage dieser Wohnung für Sie bereithält.

m. **Vereinbaren** Sie am besten noch heute einen **Besichtigungstermin** unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **Clara Käfer**, 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap