

## Familientraum in Ruhelage inkl. TG



**Objektnummer: 5420/6488**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8101 Gratkorn                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,68 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,44 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 78,95 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,25                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 269.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 191,92 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 19,19 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva 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



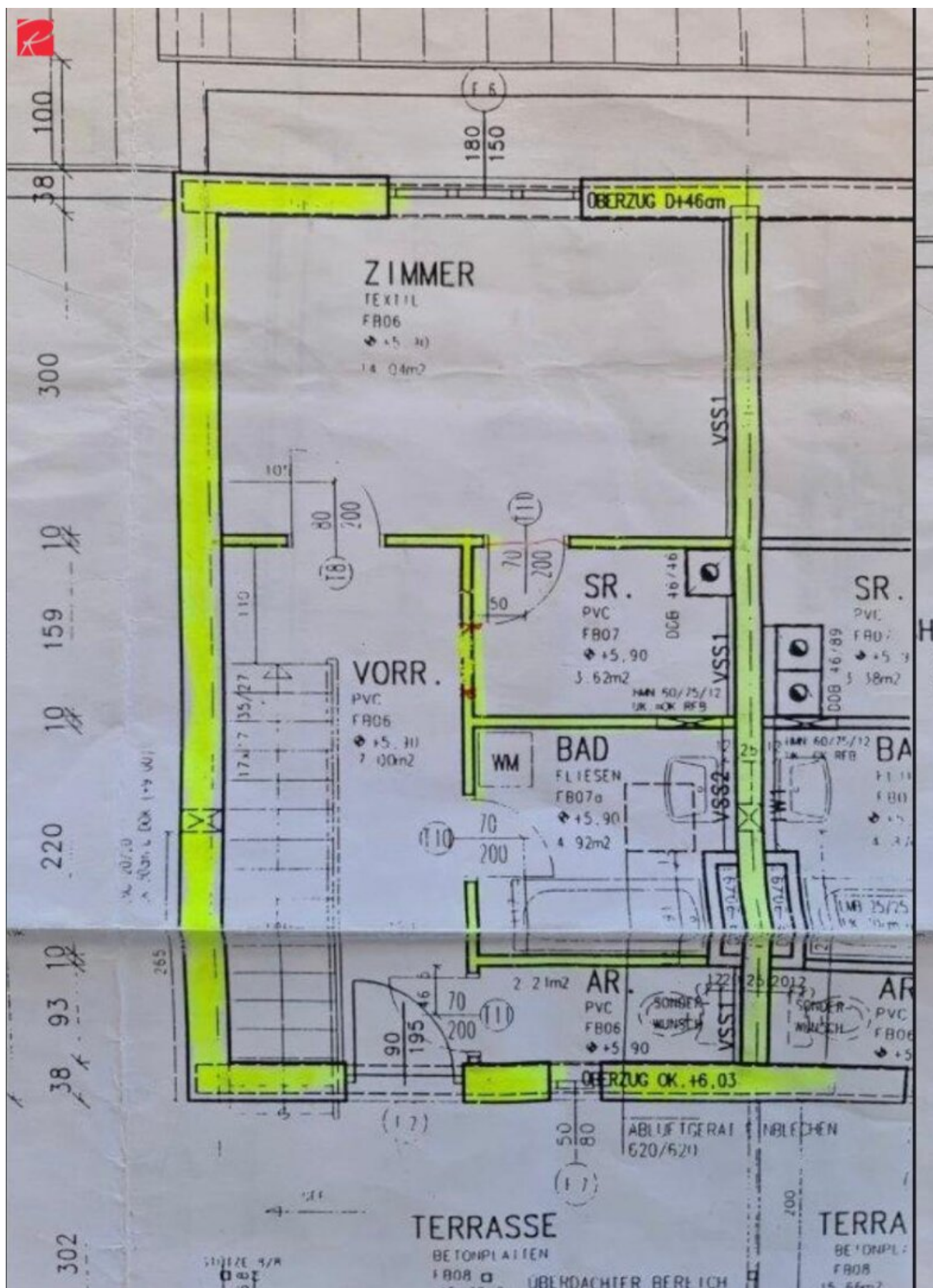
Investments

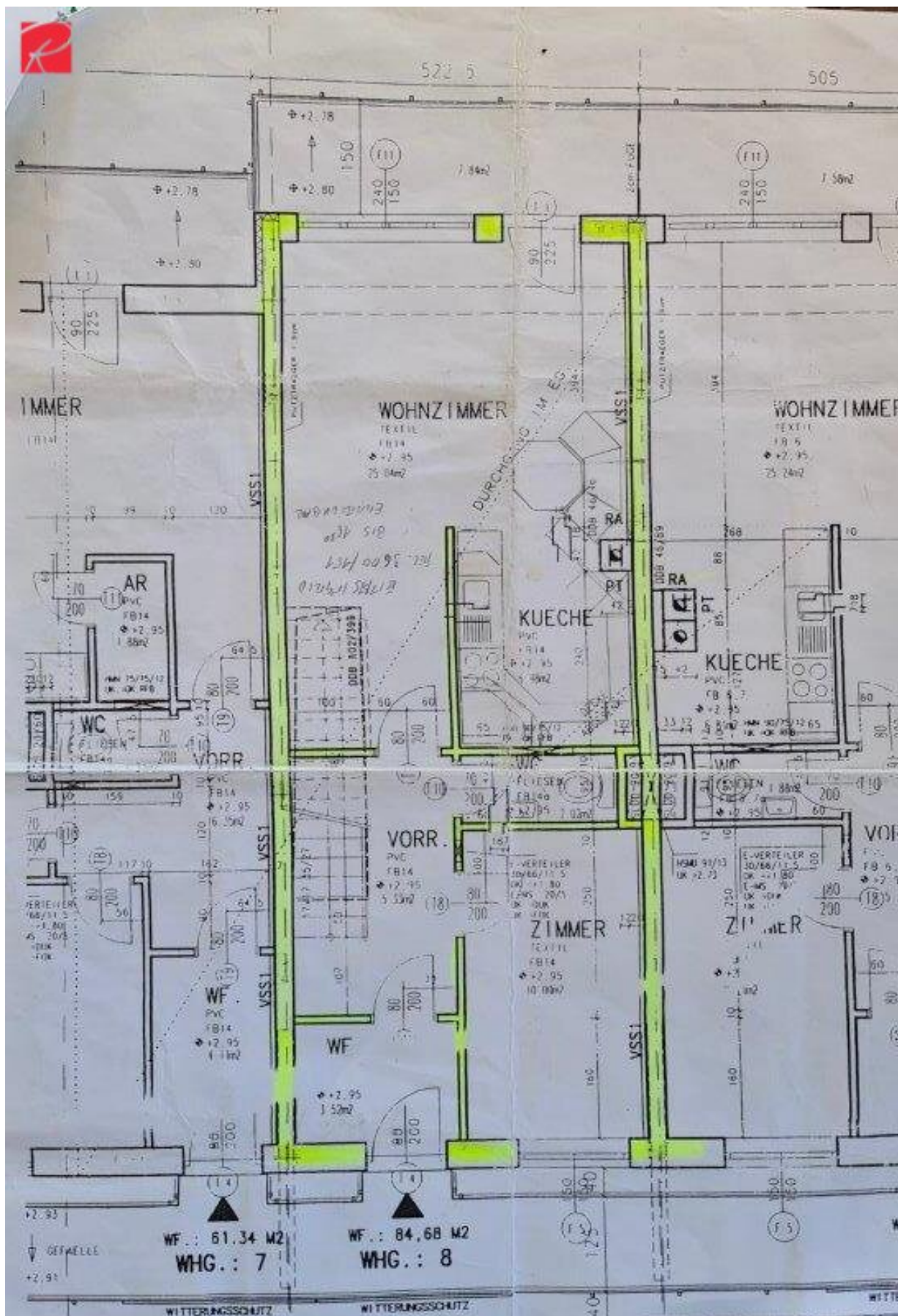


Apartments

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









# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutete Wohnoase in ruhiger Wohnanlage!

### Genießen Sie sonnige Stunden auf der Dachterrasse dieser fantastischen 3-Zimmer-Wohnung.

Ihr neues Zuhause besteht aus zwei Ebenen. In der ersten Etage erwarten Sie ein Vorraum, ein Schlafzimmer, ein separates WC, ein sonniger und überdachter Balkon sowie die offene Wohn- & Essküche.

In der offenen Wohn- & Essküche erwarten Sie ein Kaminofen sowie eine wertvolle und unverbaubare Aussicht ins Grüne.

Über die Treppe gelangen Sie in den ersten Stock der Wohnung. Hier befindet sich das zweite Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und ein Abstellraum. (Hier könnte ein zweites WC entstehen - Anschlüsse sind vorhanden)

Die großzügigen **doppelt-verglasten Fenster** sorgen für eine **lichtdurchflutete Wohnung** von vormittags bis abends.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenparkplatz. Die Wohnung wird mit **Fernwärme** geheizt.

Die **Dachterrasse** ist das Highlight der Wohnung. Sie bietet Ihnen einige ruhige Abendstunden mit **Blick ins Grüne und auf die umliegenden Berge**.

Hier können Sie sich gärtnerisch austoben.

### HIGHLIGHTS:

- Ruhelage mit Blick ins Grüne
- **Dachterrasse**
- **Tiefgarage im Kaufpreis inklusive!**

**Grillen Sie gemeinsam mit Freunden** auf Ihrer Dachterrasse oder nehmen Sie ein **entspanntes Sonnenbad in einem Liegestuhl**. Hier genießen Sie einerseits die Nähe zur



Stadt Graz sowie die umliegende Natur. Diese Wohnung bietet Ihnen ein **tolles Rundumpaket**. Jetzt sind Sie neugierig geworden? Dann 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap