

**Gepflegter Wohnraum in toller Lage!**



**Objektnummer: 5420/6498**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8041 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2017                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 69,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 10,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 58,66 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 17,47                        |
| Kaufpreis:                    | 280.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 337,14 €                         |

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Krenn

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 664 14 51 733  
H +43 664 1451733

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**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 **sehr gut ausgestattete** 3-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch eine durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Details, sondern auch alleine durch die angenehme Wohlfühl-Atmosphäre. Ideal für alle, die urbanen Komfort mit modernem Design verbinden möchten.

Der **großzügige Wohn-Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch große **Fensterfronten** gelangt viel Tageslicht in den Raum. Für ein angenehmes Klima sorgt die **Wohnraumlüftung**, während die **Deckenbeleuchtung** dem Wohnbereich eine moderne und gemütliche Note verleiht. Die Verbindung zum **großzügigen Balkon** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

**Die Küche** ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern bietet alles, was das Herz ambitionierter Hobbyköche höherschlagen lässt – offen, praktisch und gut ausgestattet z.B. ein **American Kühlschrank side-by-side** und ein **hochwertiges AEG Kochfeld**.

Im stilvollen Badezimmer erwartet Sie ein **Doppel - Waschbecken** eine **Walk-In Dusche** und ein **Fenster** für Tageslicht und optimale Belüftung. **Der Boiler wird mit Solar beheizt und nicht mit Strom !!**

Die Ausstattung vereint Qualität und Stil: **edler Parkettboden** und schöne **Fliesen** ziehen sich durch die Wohnung und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

### IHRE HIGHLIGHTS:

- Lift im Haus - bequem große Einkäufe nachhause bringen
- Eigenem Tiefgaragen Parkplatz – bequem und sicher parkt das Auto in der Stadt
- Praktischer Grundriss mit drei gut nutzbaren Zimmern
- Großer Balkon für eine gemütliche Sitzlounge
- Raumlüftung

**Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 06641451733. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 <5.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap