

Charmanter Familientraum mit Balkon und viel Potential!



Objektnummer: 5420/6513

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	1971
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	318,41 €
Heizkosten:	114,81 €
USt.:	54,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer





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 • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Herzen von Andritz – Ihr zukünftiger Wohntraum!

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort – mit ca. **89 m² Wohnfläche**, die Ihnen Raum für Nähe, Leben und Entfaltung schenkt. Schon beim Betreten umfängt Sie eine warme Atmosphäre, in der sich **Licht, Raum** und **Charakter** harmonisch vereinen.

Treten Sie ein und spüren Sie sofort: Hier ist Raum für das Leben – in all seinen Facetten.

Das **Wohnzimmer** empfängt Sie mit warmem Licht und einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Hier können Sie abends entspannen, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen oder einfach Ihre Seele baumeln lassen. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert diesen Raum ins Freie – Ihr persönlicher Rückzugsort unter der verstellbaren Markise, wo jeder Tag mit Sonnenstrahlen beginnt und mit frischer Luft endet.

Direkt an das Wohnzimmer angrenzend befindet sich das **Hauptschlafzimmer** – Ihr privater Rückzugsort, in dem Sie Ruhe und Geborgenheit finden. Ein Raum, der Ihnen jeden Abend Entspannung schenkt und Sie morgens mit neuer Kraft starten lässt.

Das **zweite Schlafzimmer** ist über den Vorraum zu betreten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer – dieser Raum passt sich Ihren Bedürfnissen an und schenkt Ihnen Flexibilität.

Die **getrennt begehbare Küche** mit Fenster ist mehr als nur ein Ort zum Kochen – sie ist die Bühne für Ihre kulinarischen Kreationen. Hochwertig ausgestattet und durchdacht geplant, macht sie jede Mahlzeit zum Genuss. Hier entstehen Geschichten, die im Esszimmer ihren Platz finden.

Und genau dafür gibt es das **separate Esszimmer** – einen Raum, der Familie und Freunde zusammenbringt, in dem gelacht, erzählt und gefeiert wird. Hier entstehen Erinnerungen, die lange nachklingen.

Auch das **Badezimmer** überzeugt mit seinem eigenen Fenster, das für viel Tageslicht sorgt und eine freundliche Atmosphäre schafft. Die **Dusche** bietet ausreichend Platz zum Entspannen. Außerdem gibt es praktischen Raum für **Waschmaschine und Trockner** – perfekt für Ihren Alltag.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676/ 740 23 17. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien.

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 <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap