

## Modernisierte Familienwohnung mit TOP Infrastruktur



**Objektnummer: 5420/6523**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	244.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,50 €
<b>Heizkosten:</b>	48,84 €
<b>USt.:</b>	25,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





*Erfahrung schafft Vertrauen.*

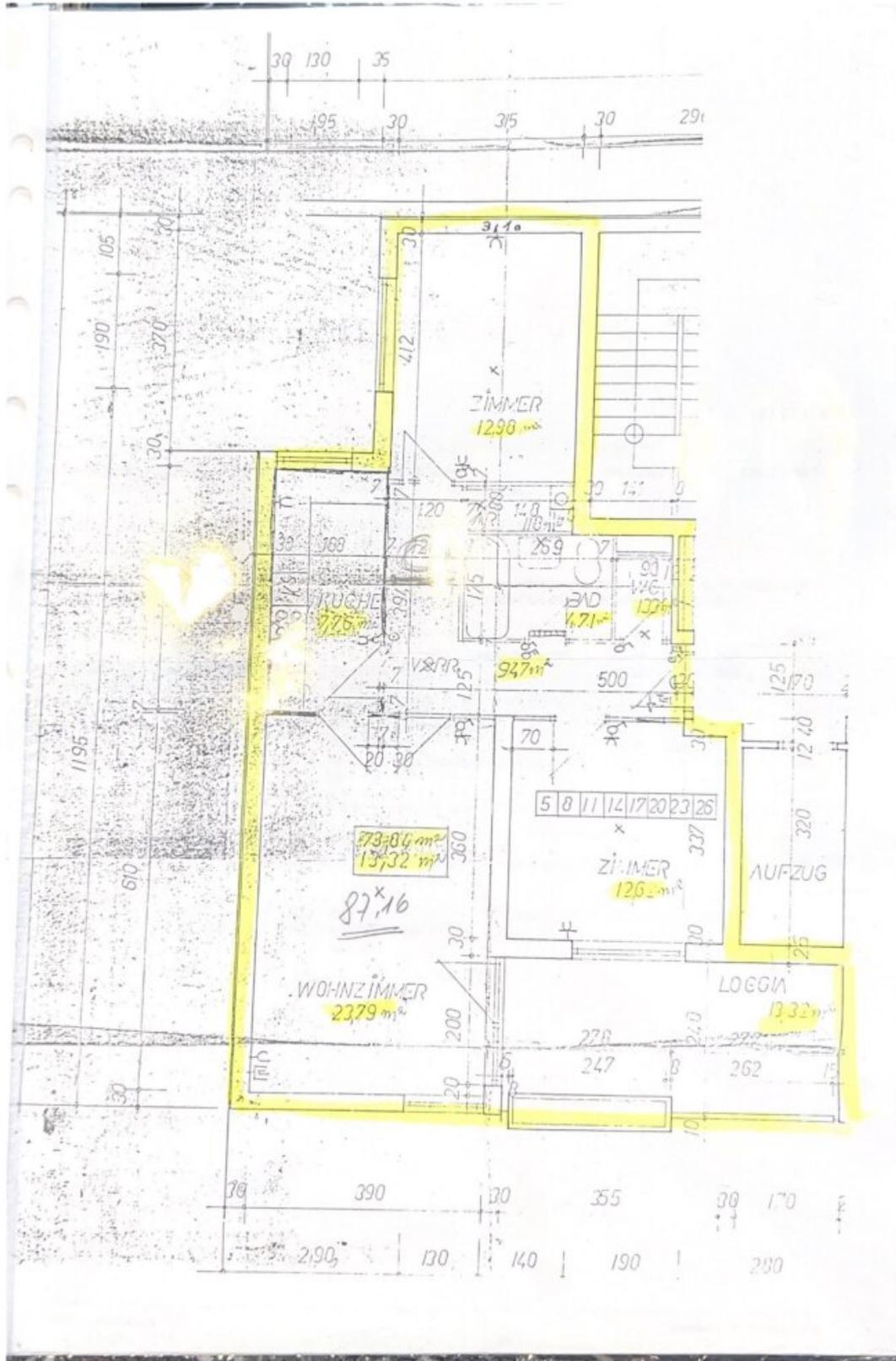
**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



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



## Objektbeschreibung

Diese **teilrenovierte Erdgeschosswohnung** (Hochparterre) bietet nicht nur eine sehr zentrale Lage, sondern auch einen durchdachten Grundriss, welcher für **Familien und Paare** ideal ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 87,16 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Schlafzimmern erfüllt diese gepflegte Wohnung alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Der großzügige Wohnbereich lädt dazu ein, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Die **zeitlose DAN-Küche** ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende zu genießen. Hier erwartet Sie ein **Geschirrspüler von dem Hersteller Miele**.

Die Loggia kann als vollwertiges Schlafzimmer genutzt werden.

Fliesen und **Parkett** sorgen für einen heimeligen und gemütlichen Charakter. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen **Badewanne** ausgestattet.

Die **Dachterrasse** des Hauses kann gemeinschaftlich genutzt werden. Hier erwartet Sie ein **traumhafter 360 Grad Ausblick** über Graz, auf den Schlossberg sowie den Plabutsch.

### IHRE HIGHLIGHTS:

- neuwertige Küche & Elektrogeräte (2 Jahre)
- Parkettböden in der gesamten Wohnung
- großes Kellerabteil
- sehr zentrale Lage

Nehmen Sie ein **entspanntes Sonnenbad auf der Dachterrasse in einem Liegestuhl**. Sie haben Lust auf Shoppen? Die Innere Stadt ist nur wenige Minuten entfernt. Diese Wohnung bietet Ihnen ein **tolles Rundpaket**. 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap