

## Extravagante Gartenwohnung mit sehr guter Anbindung



**Objektnummer: 5420/6536**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8051 Graz                               |
| Baujahr:                      | 2012                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Wohnfläche:                   | 84,42 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 406,53 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 2,31 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,89                           |
| Kaufpreis:                    | 317.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 246,60 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

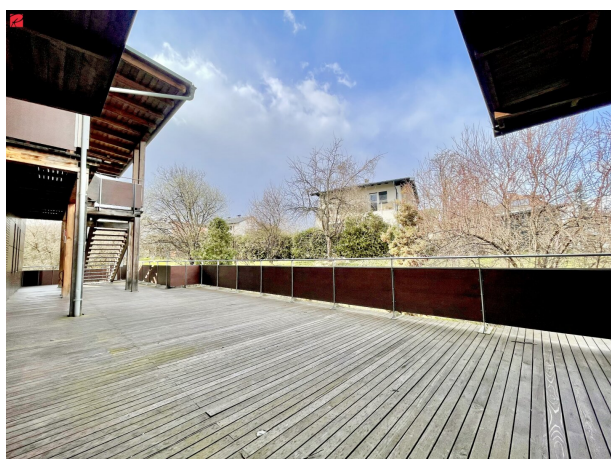
## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12





**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

**PENDLER AUFGEPASST:** Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit **43 m² Terrasse** und **westlicher Ausrichtung** wird Ihr Herz erobern: genießen Sie hier den schönen Ausblick auf den Plabutsch! Die Wohnung verfügt über **großzügige Fensterfronten** und **eine stilvolle Ausstattung**, sodass Sie ein **offenes und angenehmes Wohnambiente der Extraklasse** erwartet!

- + **offener Wohn- und Essbereich**
- + **Baujahr 2012; Pelletsheizung**
- + gepflegte **Küche inkl. Geräte**
- + Bad mit **Badewanne und Handtuchtrockner**
- + **geräumige** Schlafzimmer
- + sonniger Garten mit über **400 m² Fläche**
- + **stilvolle Wandverkleidung mit echtem Leder** beim Eingangsbereich
- + extravaganter **Zebrano-Parkettboden**
- + **Holzriegelbauweise – Innenwände zu den Nachbarn Ziegelmassiv**
- + **Solaranlage**
- + **Entkalkungsanlage**

Der westlich ausgerichtete und **sonnige Garten**, sowie die **großzügige Terrasse** bieten gemütliche Sitzgelegenheiten. Ein Kellerabteil ist über die Allgemeinfläche begehbar.

Ein **Carportplatz** (Kaufpreis zzgl. 19.000 EUR) gehört zu dieser attraktiven Kaufgelegenheit.

Sie möchten auf der traumhaften Terrasse schöne und sonnige Stunden genießen? Grillen Sie ein herzhaftes Abendessen für Ihre Freunde und machen Sie es sich auf den **großzügigen Freiflächen** gemütlich. Blumen und Pflanzen fühlen sich auf der großen und **westlich ausgerichteten** Gartenfläche so richtig wohl. Legen ein fantastisches Hochbeet an, sodass Sie mit **frischen Kräutern** für Ihre Familie kochen können!

**Kein Exposé kann den Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am Besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0676 36 46 890](tel:06763646890). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina

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 <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap