

## **Anleger aufgepasst: Geräumige Garçonnière mit Westbalkon!**



**Objektnummer: 5420/6632**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	152.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,33 €
<b>Heizkosten:</b>	46,65 €
<b>USt.:</b>	17,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





**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

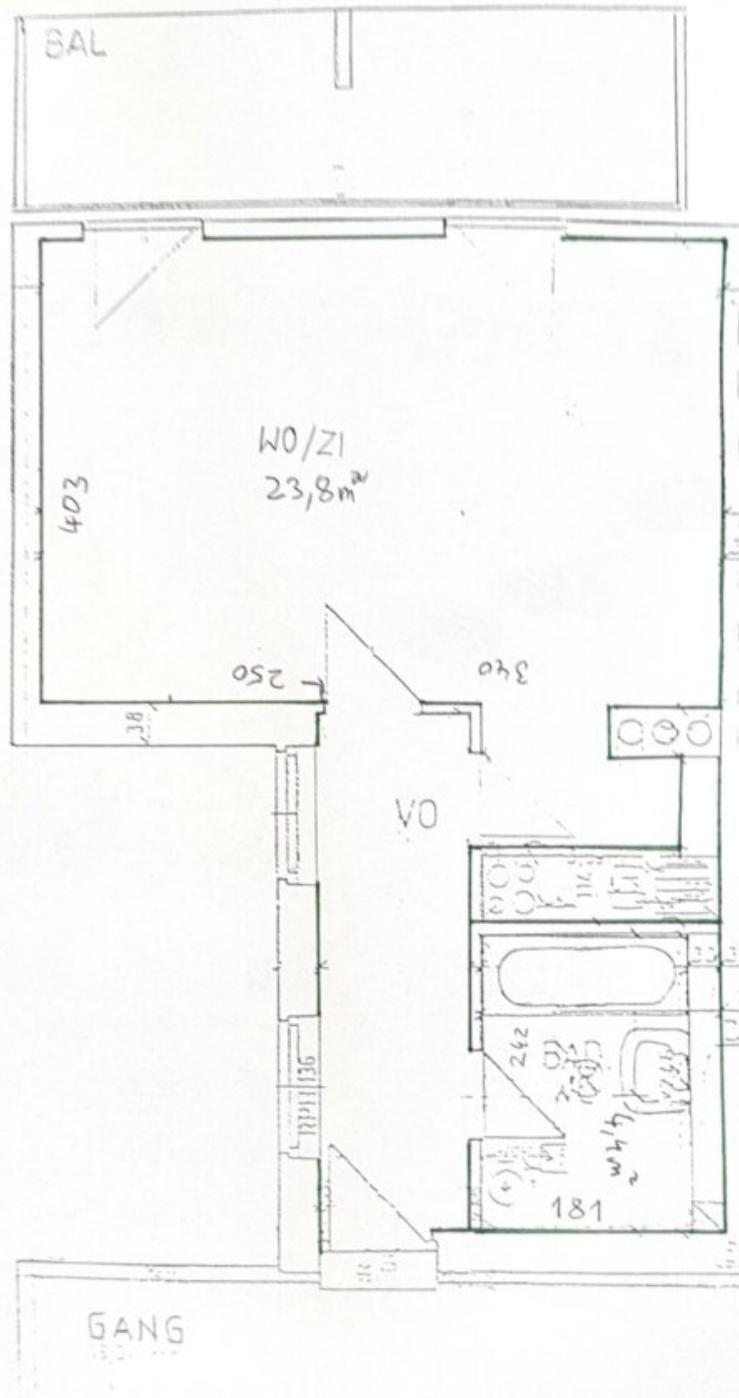


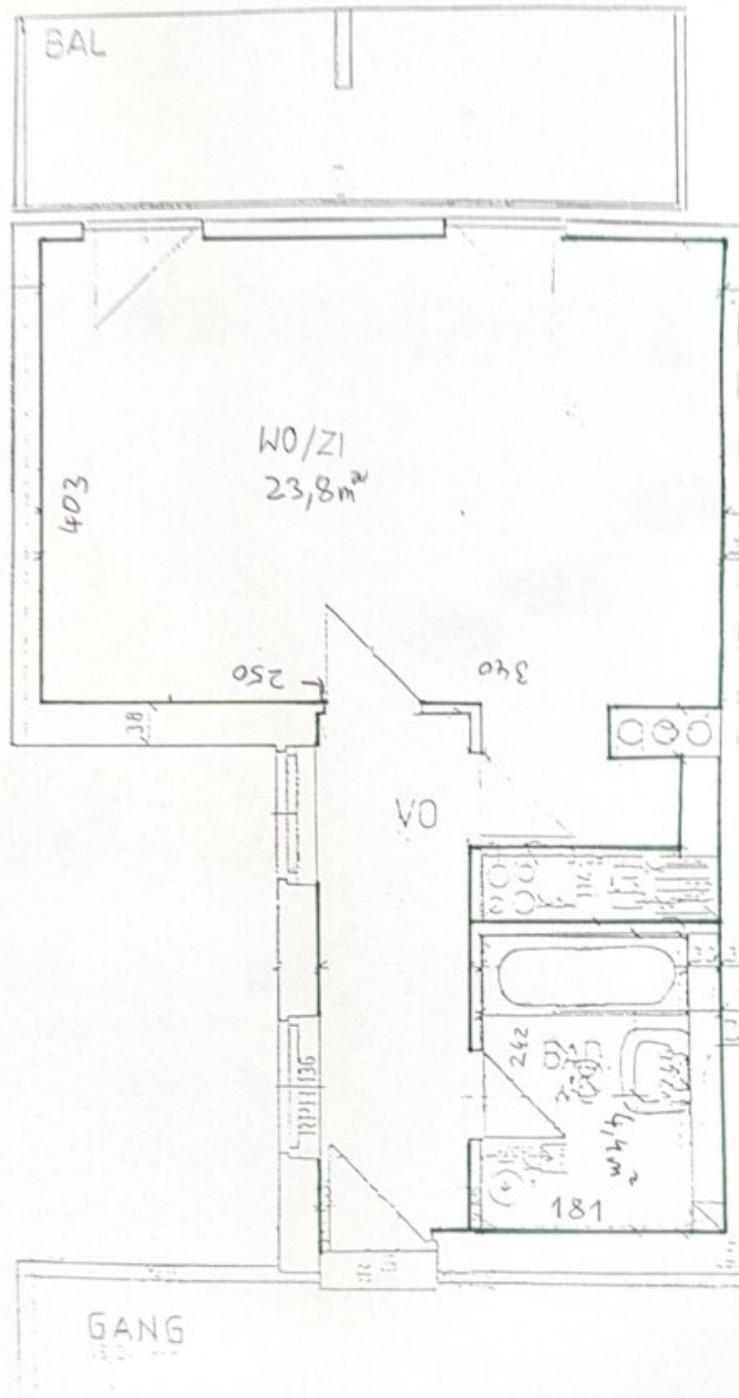
Investments



Apartments

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





## Objektbeschreibung

Diese charmante **Garconniere** vereint auf kleinem Raum alles, was man zum Wohlfühlen braucht – gemütlich, kompakt und durchdacht.

Das **große Wohn- und Schlafzimmer** bietet Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ob offener Wohnbereich oder mit Raumteilern getrennte Wohlfühloasen. Die **kleine, funktionale Einbauküche** integriert sich platzsparend in das Wohnkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der **9 m<sup>2</sup> große, ruhige Westbalkon** mit gleich zwei Ausgängen – perfekt, um den Nachmittag und Abend bei Sonne oder einem Glas Wein zu genießen.

Das **neu geflieste Badezimmer** mit moderner **Walk-In Dusche**, Sprossenheizung und WC sorgt für frischen Wohnkomfort. Ein **einladender Vorraum** schafft Ordnung und Struktur.

### Ihre Highlights im Überblick:

- Ruhiger 9 m<sup>2</sup> Westbalkon mit zwei Zugängen
- Großes Wohn-/Schlafzimmer mit flexibler Nutzung
- Walk-In Dusche & WC
- Garten- und Innenhofnutzung
- zugewiesener Parkplatz

Ob als erste eigene Wohnung, als praktisches Studenten-Zuhause oder als Rückzugsort mitten im Leben – diese Garconniere vereint urbanes Flair mit entspannter Wohnatmosphäre.

Sie können sich schon vorstellen am Balkon entspannt zu lernen oder ein selbst gekochtes Abendessen zu genießen? Diese Wohnung ist perfekt für Studierende oder Singles – urban, ruhig & praktisch. Sie bietet alles, was man auf kleinem Raum braucht! Überzeugen Sie sich selbst von dieser unschlagbaren Lage und der kompakten Raumnutzung!

Sie erreichen mich unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **Clara Käfer**, 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap