

## **Moderner Wohntraum mit Garten und Tiefgarage!**



Modernes Badezimmer

**Objektnummer: 5420/6728**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8055 Graz                               |
| Baujahr:                      | 2015                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 61,59 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 64,52 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 6,32 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 54,69 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,84                           |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 144,98 €                                |
| Heizkosten:                   | 65,00 €                                 |
| USt.:                         | 25,50 €                                 |
| 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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

**Helle Räume, ein großer Garten und ein eigener Tiefgaragen-Parkplatz - diese Wohnung wird Sie begeistern!**

Die rund 10 Jahre junge Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit integrierter **Einbauküche** bietet viel Licht und **direkten Zugang zur großzügigen Terrasse** und dem süd-östlich ausgerichteten **Garten**, der sich als Eckgarten ums Haus zieht – ideal für Sonnenanbeter, Hobbygärtner oder gemütliche Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist **zeitgemäß gestaltet** und verfügt über eine Badewanne – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Die gesamte Wohnung ist einheitlich mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, was ein modernes und zugleich praktisches Wohngefühl schafft.

Mit geringem Aufwand ist es möglich, ein drittes Zimmer zu schaffen.

Ob als Eigenheim oder wertbeständige Anlage – diese Wohnung bietet Wohnkomfort auf ganzer Linie. Ein Highlight: Der im Kaufpreis **inkludierte Tiefgaragenparkplatz**, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart und Ihr Fahrzeug ganzjährig schützt.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676/ 740 2317. 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 <4.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap