

## Anlegerwohnung mit WG-Potenzial



Garten Ansicht

**Objektnummer: 5420/6727**

**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:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,52 m <sup>2</sup>
Keller:	6,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 54,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	144,98 €
Heizkosten:	65,00 €
USt.:	25,50 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 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

## Attraktive Anlegerwohnung mit großem Garten und Tiefgarage – ideal vermietbar!

Diese rund 10 Jahre junge Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und guter Vermietbarkeit. Der offene Wohnbereich mit Einbauküche sowie direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und dem süd-östlich ausgerichteten Eckgarten bietet hohen Wohnkomfort – ein starkes Argument bei der Vermietung.

Besonders interessant für Anleger: Zwei getrennt begehbar Zimmer mit eigenem Terrassen- bzw. Gartenzugang ermöglichen flexible Nutzung – von klassischem Wohnen bis hin zur WG-Vermietung. Damit sind unterschiedliche Zielgruppen (Studenten, Berufstätige, Paare) ansprechbar.

Das zeitgemäße Badezimmer mit Badewanne, pflegeleichte Fliesenböden in der gesamten Wohnung und der im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragenplatz steigern die Attraktivität und unterstreichen die Wertbeständigkeit der Immobilie.

Ob als sichere Anlage oder renditestarkes Vermietungsobjekt – diese Wohnung bietet alles, was Investoren erwarten: Qualität, Lagevorteile und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

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 Doppelmaekler 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