

**Exklusiver Hauraum mit perfekter Anbindung!**



**Objektnummer: 5420/6913**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reihenmittelhaus   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8073 Feldkirchen bei Graz |
| <b>Baujahr:</b>          | 2014                      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 114,58 m <sup>2</sup>     |
| <b>Zimmer:</b>           | 4,50                      |
| <b>Bäder:</b>            | 1                         |
| <b>WC:</b>               | 2                         |
| <b>Balkone:</b>          | 1                         |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                         |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                         |
| <b>Garten:</b>           | 74,72 m <sup>2</sup>      |
| <b>Keller:</b>           | 61,61 m <sup>2</sup>      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 459.000,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 110,64 €                  |
| <b>Heizkosten:</b>       | 104,87 €                  |
| <b>USt.:</b>             | 30,90 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*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

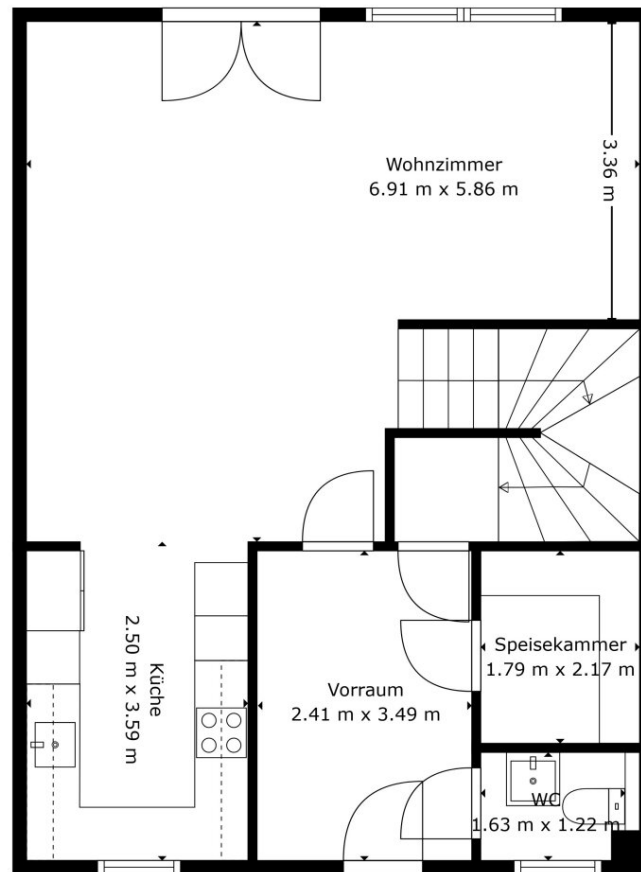


Investments

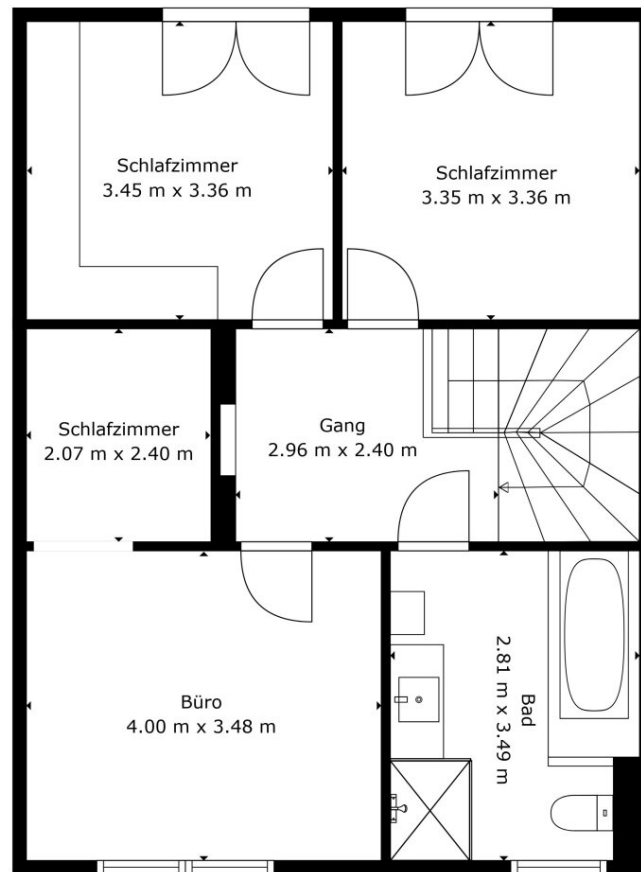


Apartments

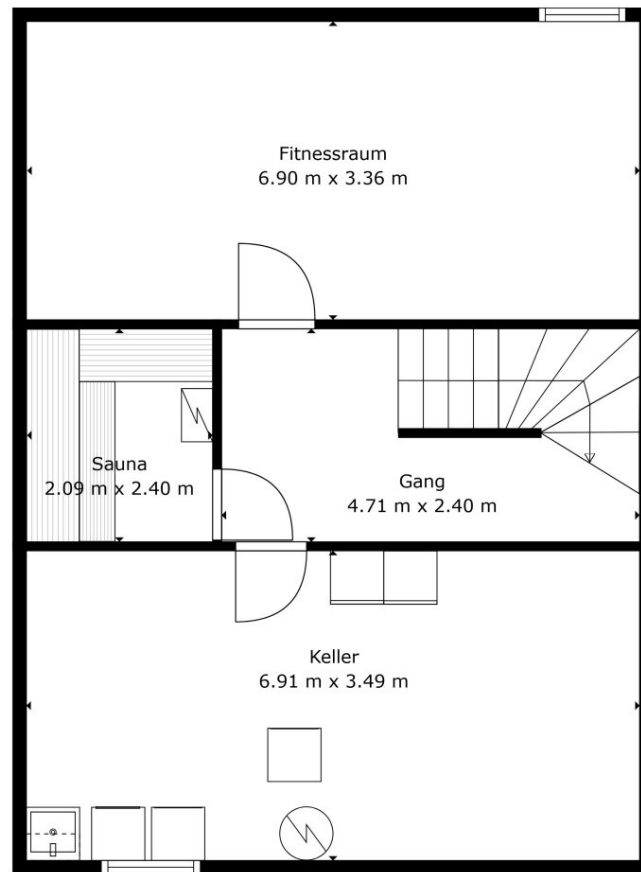
[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



Grundrisskizze



Grundrisskizze



Grundrisskizze

## Objektbeschreibung

**Alles**, was modernes Wohnen braucht, finden Sie genau **HIER!**

Das **vollunterkellerte Haus** besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** auf mehreren Ebenen. Das Herzstück ist der **großzügige, offene Wohn-Essbereich** mit **moderner Einbauküche**, der reichlich Platz für einen **großen Esstisch** bietet. **Bodentiefe Fensterfronten** fluten den Raum mit Licht und führen direkt hinaus zur überdachten **Süd-Terrasse** und dem **Garten**.

Im Obergeschoss befinden sich drei **lichtdurchflutete Zimmer**, zwei davon mit direktem Zugang zum **Südbalkon**, die als Schlafzimmer, Büro oder Ankleidezimmer fungieren. Das **Badezimmer** ist **geräumig**, hell und vor allem, modern. Die **2-Meter-Badewanne**, die **Walk-In-Dusche**, das WC und Fenster bieten **vollen Komfort!**

Die Terrasse mit **vielfältig, verstellbaren Lamellen**, Platz für eine Outdoor-Küche, Essbereich und Whirlpool wartet auf gesellige Herbstnachmittage oder entspannte Feierabende! Das **Extra-Wellness Plus** befindet sich jedoch zusätzlich im Keller: **Sauna und Homegym** - bieten ein komplettes, **Fitness-Paket direkt** bei Ihnen **Zuhause!**

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Vollunterkellert** mit Sauna und Fitness-Bereich
- Großer, heller Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer mit **Balkonzugang**
- Modernes Badezimmer mit Badewanne & Walk-In Dusche
- Fußbodenheizung, Fernwärme, PV-Anlage & automatische Raumlüftung
- **2 überdachte Carport-Stellplätze**

Hier passt alles zusammen – **moderne Ausstattung, perfekte Lage und Extras**, die den Alltag erleichtern und schöner machen.

Lassen Sie Ihre Seele baumeln bei einem Morgenkaffee auf der Terrasse, Kastanien und

Sturm im Garten mit Freunden oder genießen Sie einen entspannten Sauna/Whirlpool-Gang!  
**Das alles können Sie bald Ihr "Zuhause" nennen!**

Wollen Sie sich selbst davon überzeugen, dass Ihre **Haussuche** mit diesem Objekt ein glückliches **Ende** findet? Vereinbaren Sie am Besten direkt einen **Besichtigungstermin** um Ihre **Erwartungen** zu übertreffen! Ich freue mich auf Ihren **Anruf 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap