

**Perfekt für Jungfamilien - stylische Wohnung in  
Schulnähe!!**



**Objektnummer: 5420/6961**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,58 €
<b>Heizkosten:</b>	35,10 €
<b>USt.:</b>	24,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12







# 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



## Objektbeschreibung

Die **modernisierte Wohnung** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ein freundliches, **lichtdurchflutetes Ambiente**. Die **süd-östliche Ausrichtung** sorgt bereits am Morgen für angenehme Sonnenstrahlen, während der **Blick ins Grüne** für Entspannung sorgt!

Das Herzstück der Wohnung bildet das **heimelige Wohnzimmer** mit edlem Parkettboden – ein Ort, an dem man gerne zur Ruhe kommt oder gesellige Abende verbringt. Die moderne, **gemütliche Einbauküche** mit Blick auf die Loggia lädt zum Kochen und Genießen ein, während **großzügige Fenster** in allen Zimmern für Helligkeit und Wohlbefinden sorgen. Das **geräumige Vorhaus** bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Im Badezimmer erwarten Sie eine komfortable Dusche und moderne Ausstattung.

### IHRE HIGHLIGHTS auf einen BLICK:

- Loggia mit **Grünblick** – Entspannung direkt vor der Haustüre
- **Garten- und Innenhofnutzung** – ein Paradies für Kinder
- **Schul- und Kindergarten** in unmittelbarer Nähe.
- Süd-östliche Ausrichtung für lichtdurchflutete Räume
- **Hochparterre** - Lage
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung

**Einziehen, ankommen und wohlfühlen** – ob Spielzeit im Garten, gemütliche Familienabende im Wohnzimmer oder ein entspanntes Frühstück auf der Loggia: Diese Wohnung bietet den idealen Rahmen für ein **harmonisches Zuhause in zentraler Lage!!**

Und für Ihre etwas flauschigeren Familienmitgliedern ist diese Wohnung ebenso perfekt! Ein Katzenabgang, direkt in die Grünfläche vor dem Haus ermöglicht pure **Katzen-Freiheit** in dieser Lage!!

Wollen Sie sich vor Ort überzeugen, dass Ihre **Wohnungssuche** mit diesem Objekt **zu Ende** geht? Kontaktieren Sie mich gerne 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap