

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Südbalkon!



Objektnummer: 5420/7093

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	180,32 €
Heizkosten:	65,87 €
USt.:	32,44 €
Provisionsangabe:	

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 • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Wenn die Lage alleine noch nicht überzeugen konnte, dann aber spätestens die **außergewöhnliche Wohnqualität** dieser traumhaften Wohnung!

Mit großzügigen ca. **89 m² Wohnfläche** und einer **perfekten, durchdachten Raumaufteilung** bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen für **Paare oder Jungfamilien**, die **modern, komfortabel und zentral** wohnen möchten. Besonders schnell fällt auf: **großzügige Glasfronten** im Wohn- und Schlafzimmer verleihen der Wohnung **viel Licht** und schaffen ein warmes, einladendes Ambiente – sofort zum Wohlfühlen!

Der **offene Wohn- und Küchenbereich** bildet das **Herzstück** der Wohnung. Die **helle Küche** fügt sich harmonisch in den Raum ein und macht gemeinsames Kochen und Beisammensein zu einem **Herzenerlebnis**, vor allem in der bevorstehenden **Weihnachtszeit**! Von hier aus gelangt man auf den **sonnigen Südbalkon mit Blick ins Grüne** – ideal für kleine Auszeiten und frische Luft zwischendurch!

Das **geräumige Badezimmer** überzeugt mit **Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken** und bietet ebenso ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Das **separate WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – egal ob **Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer**, die Wohnung passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an.

Hochwertige **Fliesen, Parkettboden**, die **Fernwärme** Heizung und eine **Gemeinschaftsterrasse** runden dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab und bietet Ihnen die Möglichkeit, **HIER** das Zuhause Ihrer Träume zu verwirklichen!

IHRE HIGHLIGHTS:

- unschlagbare **Raumaufteilung**
- **geräumiges Bad** mit Dusche und Badewanne
- Offene Küche mit **bodentiefen Glasfronten**
- Aus zwei Räumen ein **Zugang zum Südbalkon**
- Tiefgaragenparkplatz zzgl. 20000€

- Separate Toilette
- Barrierefreies Wohnen

Besonders praktisch ist der **Tiefgaragenparkplatz**, von dem aus Sie mit dem **Lift direkt und barrierefrei in die Wohnung** gelangen – komfortabler geht es kaum. Wenn Sie jedoch das Auto mal abstellen wollen, so sorgt die **perfekte Infrastruktur** mit Bussen, Straßenbahnen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und Freizeitangeboten für **ausgezeichnete Flexibilität!**

Sie können sich schon vorstellen, wie Sie in Ihrer **offenen Küche** leckere Weihnachtskekse backen? Im **geräumigen Wohnzimmer** der Weihnachtsbaum aufgestellt wird oder wie erste Schneeflocken auf den Balkon fallen? Dann zögern Sie nicht – überzeugen Sie sich selbst von dieser **seltenen Wohngelegenheit** und kontaktieren Sie mich unter **+43 676 36 46 896, 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 <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap