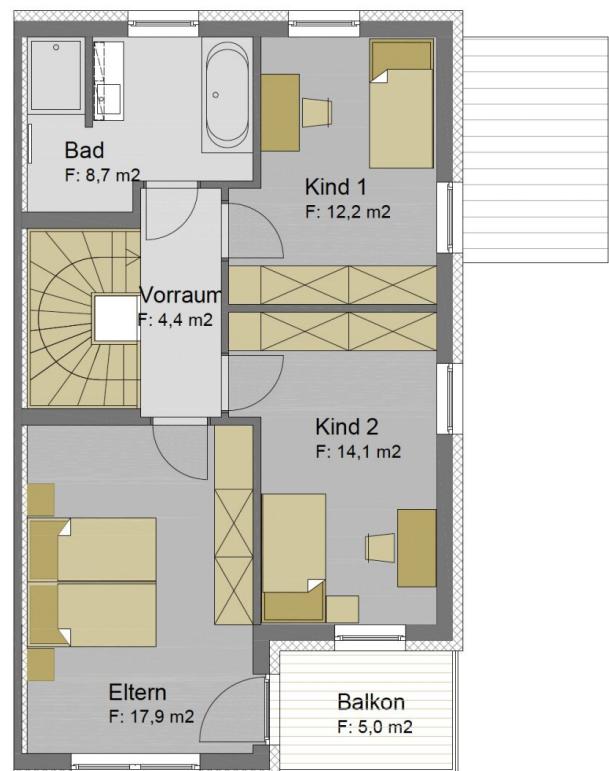
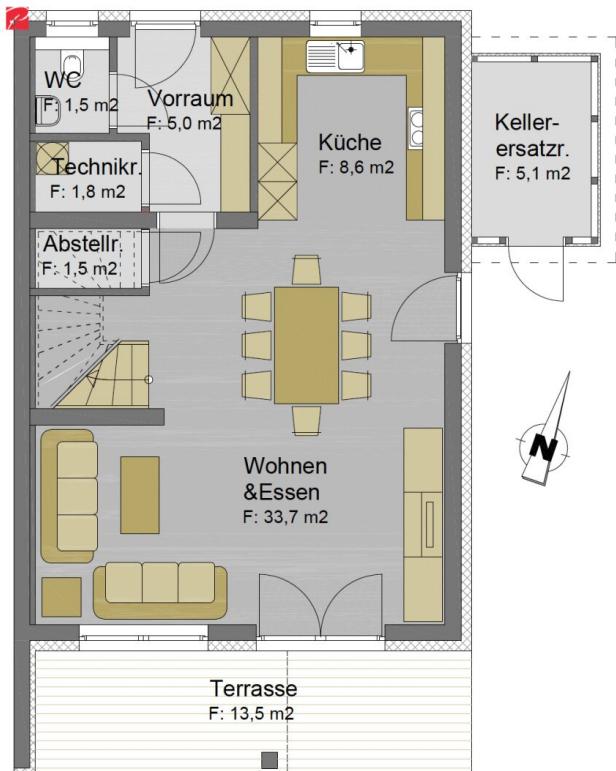


# ERSTBEZUG: Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse!



Objektnummer: 5420/7101

Eine Immobilie von Roderick Scherer

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8061 Sankt Radegund bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	109,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	439.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

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

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der **idyllischen Doppelhaushälfte in Sankt Radegund** bei Graz, einem Ort, der nicht nur durch seine **natürliche Schönheit** besticht, sondern auch durch seine gute Anbindung.

Diese traumhafte Immobilie mit **Baustart im Jänner 2026** ist der perfekte Ort für **Familien oder Paare** die Wert auf Raum, **Komfort und eine erstklassige Lage** legen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 109,4 m<sup>2</sup> bietet diese moderne Doppelhaushälfte genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst eine **großzügige Wohn- & Essküche sowie drei lichtdurchflutete Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, begehbarer Kleiderschrank oder Gästezimmer. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Rückzug und Geselligkeit.

Der Erstbezug sorgt dafür, dass Sie in ein **nagelneues Zuhause** einziehen werden, das keine Wünsche offen lässt. Genießen Sie den Luxus einer **Fußbodenheizung**, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt, sowie hochwertige Materialien wie **Fliesen und Parkett**, die dem Raum eine elegante Note verleihen. Jede Wohneinheit erhält eine eigene **Zentralheizungsanlage** – frei stehende **Luft/Wasser Wärmepumpe**. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Inneneinheit Luft/Wasser Wärmepumpe.

Die Außenwand besteht aus: einer 25 cm dicken Ziegelwand, die mit 16 cm Dämmung versehen ist. Diese Konstruktion hat eine hohe Wärmedämmung.

Ein weiteres Plus dieser Doppelhaushälfte ist der Außenbereich. Der **eigene Garten, die einladende Terrasse und der Balkon** bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die frische Luft und die herrliche **Aussicht auf die grüne Umgebung** zu genießen. Ob Sie ein Frühstück im Freien planen oder abends mit Freunden eine Grillparty veranstalten möchten – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Der **Fernblick über die sanften Hügel** und die naturnahe Umgebung sorgt dafür, dass Sie sich jeden Tag wie im Urlaub fühlen.

Praktischerweise **gehört zu dieser Immobilie ein Stellplatz**, der Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben – die Buslinie 250 bringt Sie bequem nach Graz, sodass Sie auch ohne Auto mobil sind.

## IHRE HIGHLIGHTS:

- **Lichtdurchflutete Räumlichkeiten**
- **2-Parteien-Haus**

- **Erstbezug**
- **Stellplatz im Kaufpreis inklusive!**
- **Ruhelage mit Blick ins Grüne**
- **Eigener Garten**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748). Ich freue mich auf Ihren Anruf. Eva Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

### **Willkommen in Sankt Radegund – Ihr neues Leben beginnt hier!**

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 <1.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap