

## **Stilvoller Wohnraum mit attraktiver Aussicht**



**Objektnummer: 5420/7129**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	144.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

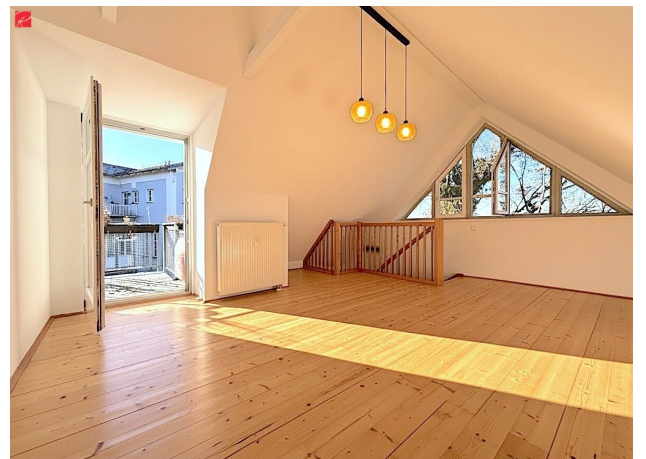


**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890











# 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



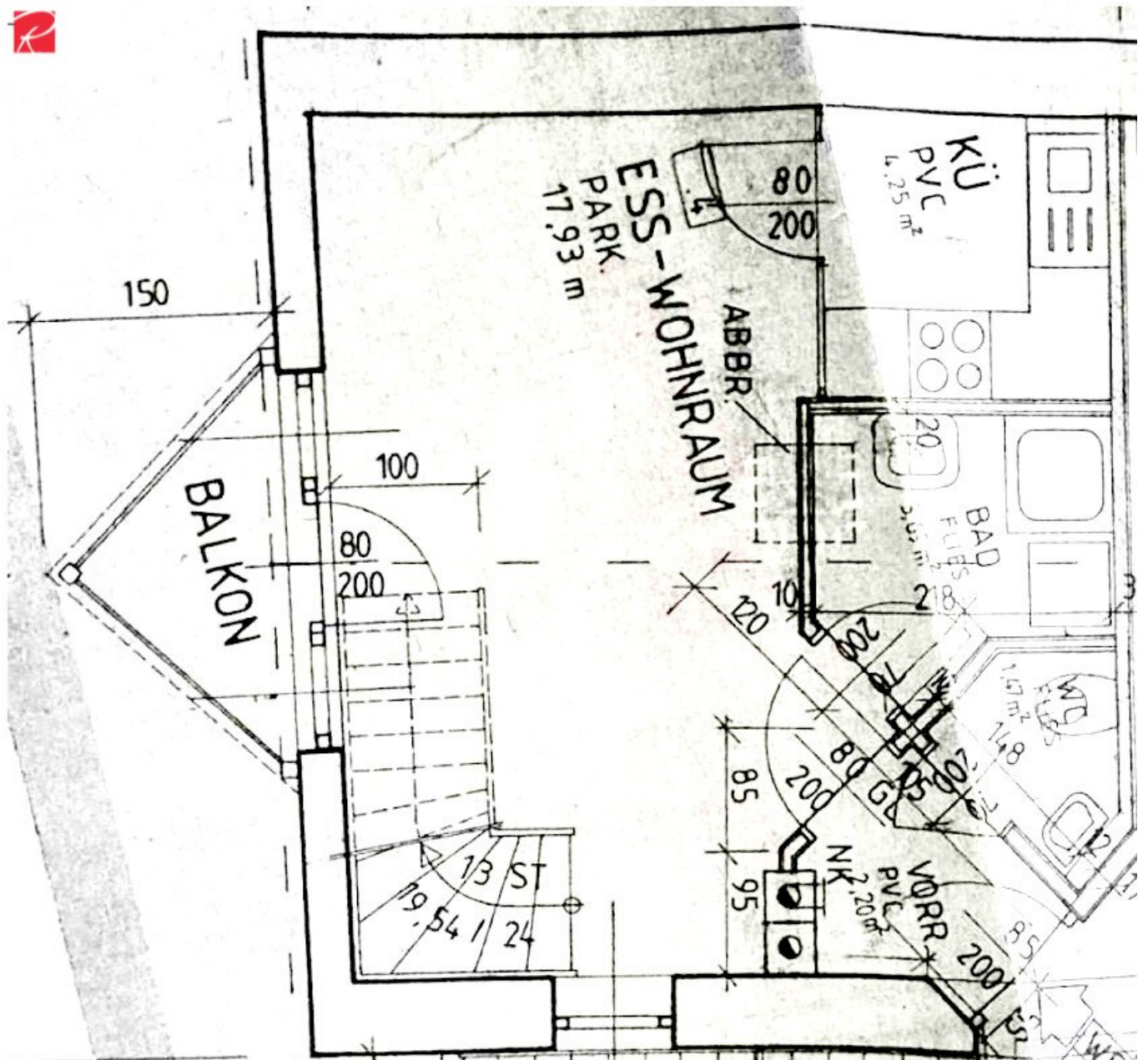
Investments

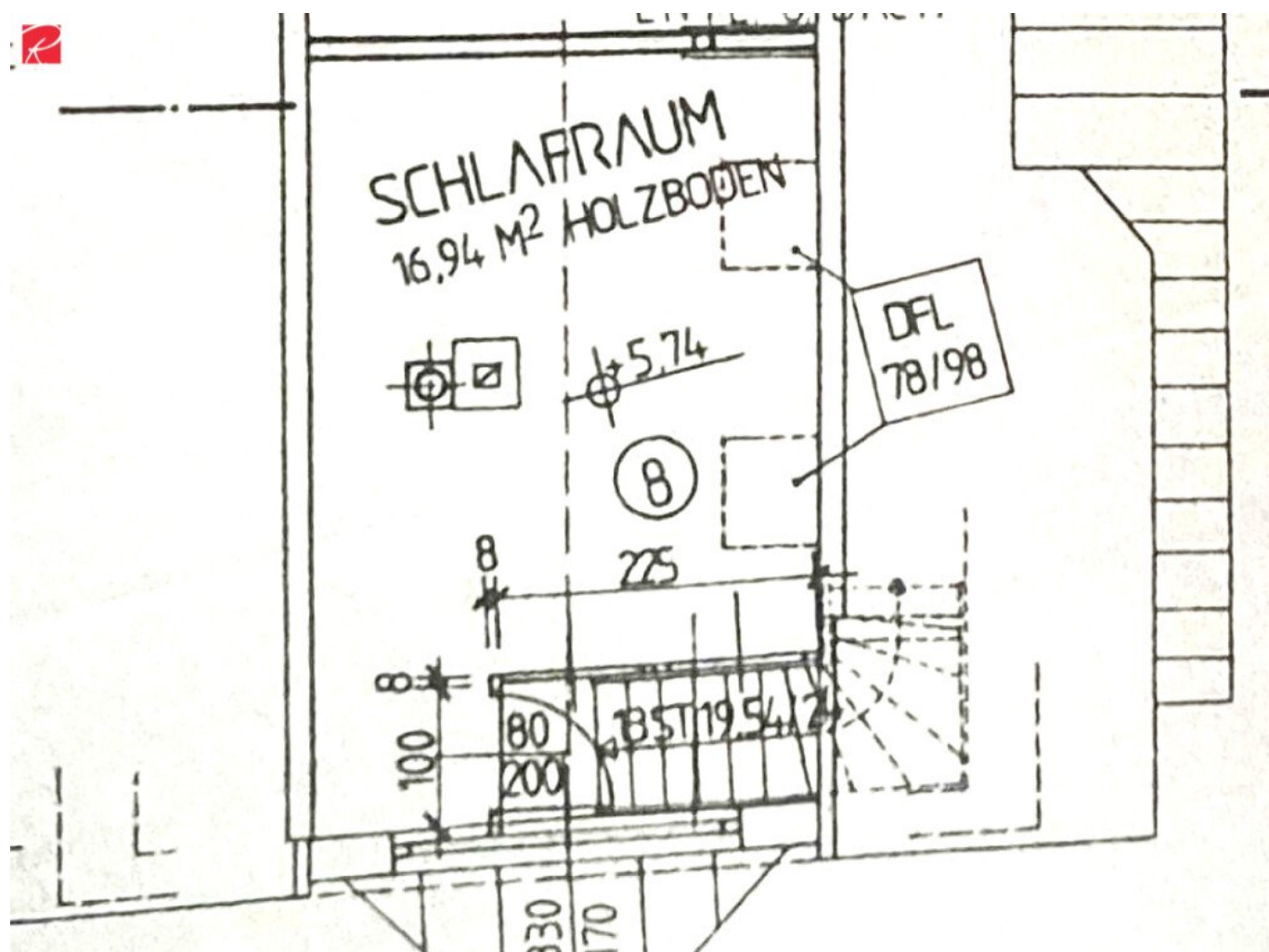


Apartments

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







## Objektbeschreibung

### EXKLUSIV! Diese Maisonette-Wohnung besticht durch ihre attraktive Lage in der Villengegend von Mariatrost

Diese **elegante Wohlfühloase** bietet eine traumhafte Aussicht auf **St. Veit**: ein privater Balkon mit **Grünblick**, ein **sonniger gemeinschaftlicher Balkon**, ein **lichtdurchflutetes Schlafzimmer** und eine **moderne Küche** mit stilvollen Wohnbereich sind, was Ihr Herz begehrt. Von den **strahlend weißen Wänden** und **gepflegten Parkettböden** werden Sie begeistert sein! Die Wohnung verfügt über **großzügige Fenster** und ist wunderschön **lichtdurchflutet**. Die **intelligente Raumaufteilung** und die **hochwertige Ausstattung** machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Wohnraum! Im Badezimmer erwartet Sie eine **Dusche**, ein **Waschtisch mit Spiegel** und ein **Waschmaschinenanschluss**. Die Küche ist mit einem **Geschirrspüler** und einem **Kühlschrank mit Tiefkühlfach** ausgestattet.

- + sehr gut aufgeteilte **Maisonette-Wohnung**
- + **neue Pellets-Zentralheizung (2025)**
- + **attraktiver Weitblick Richtung Andritz**
- + in einer **familiären und ruhigen Villengegend gelegen**
- + eine **offene Einbauküche** mit Geräten
- + **südliche Ausrichtung**
- + **privater Parkplatz** (Kaufpreis zzgl. 5.000 EUR)
- + ein **großzügiger allgemeiner Garten** ist gemeinschaftlich nutzbar

Die stilvolle Wohnanlage wurde ca. im **Jahr 1900** erbaut und laufend **gepflegt**.

Genießen Sie ein Gläschen Wein mit Ihren Freunden auf der ruhigen Terrasse, während Sie eine **idyllische Aussicht** als Kulisse bestaunen können. Die elegante Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Pärchen, Studenten oder Hundebesitzer**.

**Kein Exposé kann den unvergleichlichen Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 36 46 890](tel:06763646890), **Nina Antley**, 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 <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap