

**Großzügiger Wohntraum in toller Lage Bezirk Giedorf!**



**Objektnummer: 5420/7177**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1846
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,90 €
<b>USt.:</b>	39,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Krenn**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*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:**



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

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer **neuen charmanten Altbauoase!** Diese geräumige **Wohnung** bietet mit ca. 161 **m2** genügend Platz für Ihre Familie. Das großzügige **Wohnzimmer** lädt zu gemütlichen Familienabenden ein, während in der **schönen Küche mit AEG Markengeräten** das Abendessen duftet. Die 2 Badezimmer bieten eine **Badewanne und eine Walk in Dusche**. Von einem Badezimmer gelangen Sie direkt auf einen **der 2 Balkone**. Die Küche und ein Badezimmer sind mit **Fliesen** ausgestattet während das zweite Badezimmer eine **fugenlose Variante** aufweist.

**Ein besonderes Highlight ist das Erkerzimmer mit wunderschönem Ausblick in den Garten der selbstverständlich auch mit genutzt werden kann.**

Jedes der 5 Zimmer ist mit einem **Parkettboden** ausgestattet, weiters gib es einen **großen begehbar Kleiderschrank** und einen **eingebauten Tresor**.

Stellen Sie sich vor, wie Ihr Leben in diesem einladenden Zuhause aussieht! Mit genügend Platz für alle Familienmitglieder gibt es hier **Raum für gemeinsame Erlebnisse und persönliche Entfaltung**.

**Eine WG Nutzung ist hier auf Grund der Raumaufteilung auch gut vorstellbar!!**

**Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 06641451733. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 / Entfernung

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap