

# **Perfekte Anbindung - Barrierefreie Wohnung in Schulnähe!**



**Objektnummer: 5420/7179**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px;">B</span> 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #9ACD32; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,02
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	175,58 €
Heizkosten:	35,10 €
USt.:	24,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

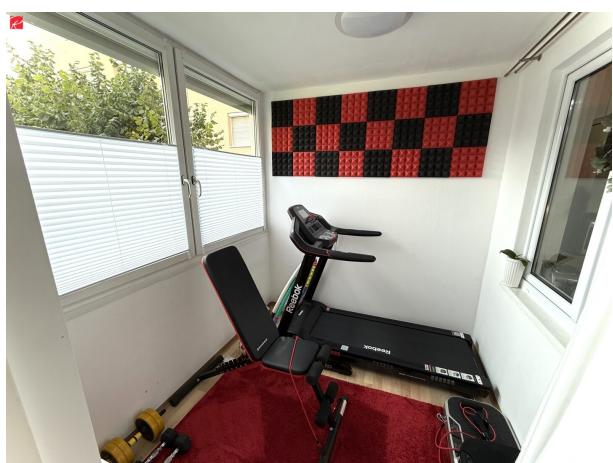
Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12

8045 Graz

T +43 676 3646896?

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.







**R** | RODERICK SCHERER  
IMMOBILIEN  
*Erfahrung schafft Vertrauen.*

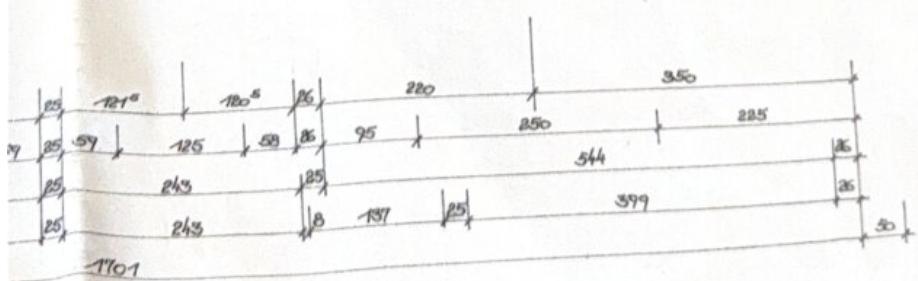
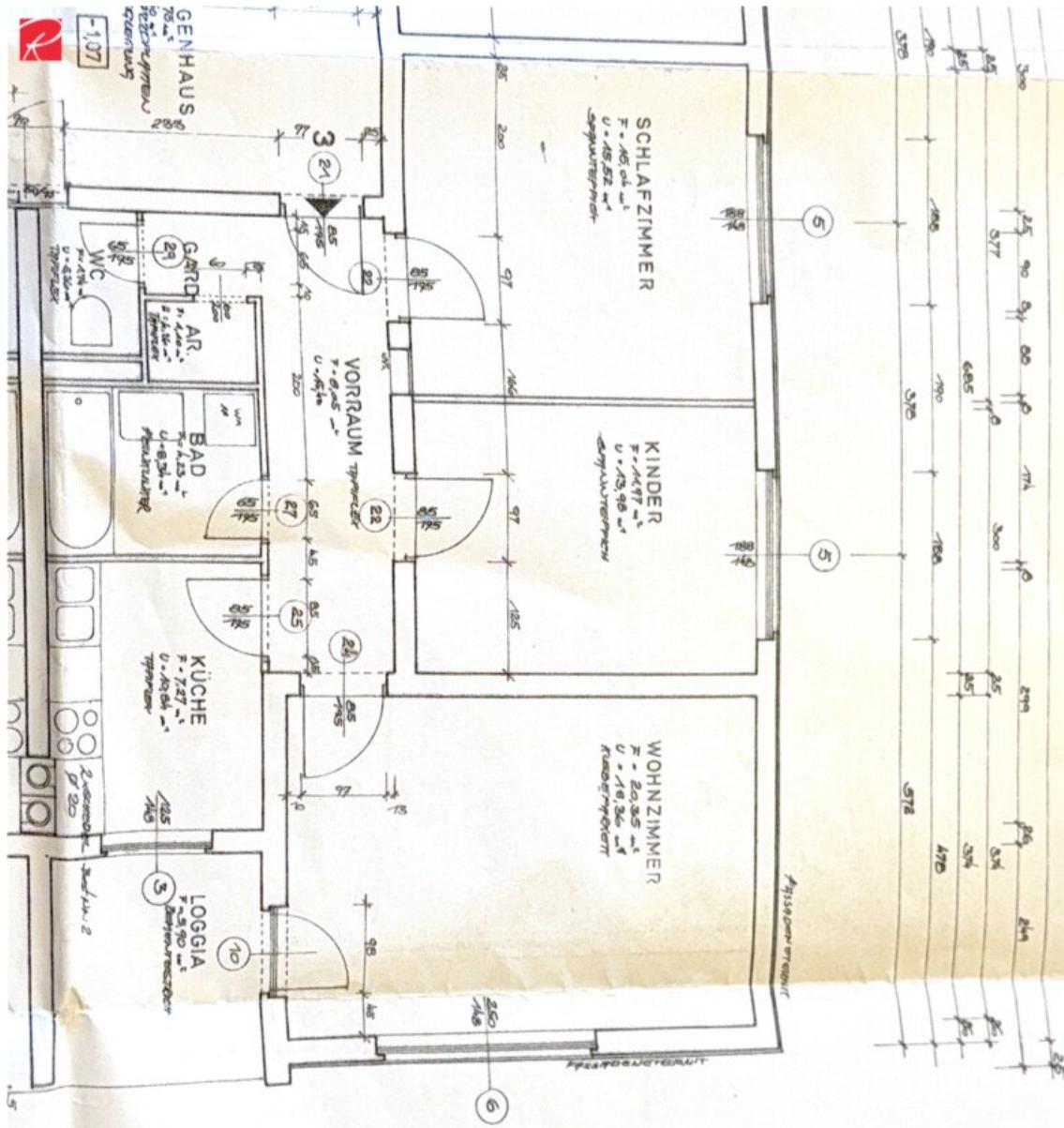
Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt

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

Die **modernisierte Wohnung** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ein freundliches, **lichtdurchflutes 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