

Erstbezug: Neu saniertes Wohnraum in zentraler Lage!



Objektnummer: 5420/7243

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	809,89 €
Kaltmiete (netto)	503,91 €
Kaltmiete	656,41 €
Betriebskosten:	134,20 €
Heizkosten:	73,20 €
USt.:	80,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Eva Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz





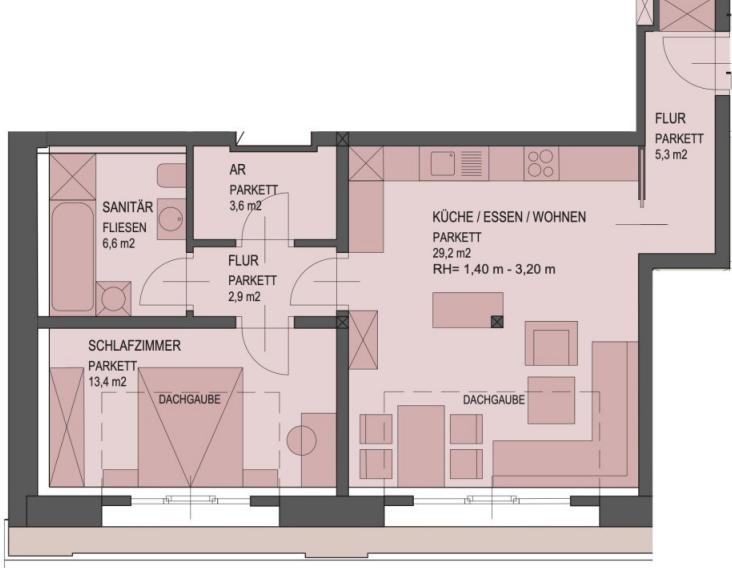
Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt

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 • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



M= 1:50

TOP 13:

FLUR	8,20 m ²
SCHLAFZIMMER	13,30 m ²
SANITÄR	6,60 m ²
ABSTELLRAUM	3,60 m ²
KÜCHE / ESSEN / WOHNEN	29,20 m ²
GESAMT	60,90 m²



Objektbeschreibung

Großzügig & hell | 2 Zimmer | 61 m² | hochwertige Ausstattung

Lichtdurchflutet, gut geschnitten & funktional

Diese moderne Dachgeschoßwohnung besticht durch ihr **lichtdurchflutes Raumgefühl** – trotz Dachschrägen entsteht dank **hoher Decken** ein offenes und großzügiges Ambiente. Der Wohnraum ist klar und praktisch aufgeteilt, das separate Schlafzimmer bietet Ruhe, und der große Abstellraum lässt sich ideal als Schrank- oder Ankleideraum nutzen.

Hochwertige Ausstattung, wie geölter Eichenparkett, raumweise steuerbare Fußbodenheizung, neue dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und eine **moderne Einbauküche**, sorgt für **höchsten Wohnkomfort**.

Top Highlights:

- 61 m² Wohnfläche | 2 Zimmer
- Großer Abstell-/Schrankraum
- Elektrische Rollläden
- Neue, moderne Einbauküche
- Geölter Eichenparkett
- Fußbodenheizung – raumweise steuerbar
- Fenster komplett neu & dreifach verglast
- Kellerabteil, Lift, Fahrradabstellplatz
- Glasfaseranschluss

Sie erwartet nicht nur eine neuwertige Wohnung, sondern auch ein neues Lebensgefühl. Erleben Sie die perfekte **Symbiose aus modernem Wohnkomfort und charmantem Altbauflair**. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen unter [+43 676](#)

[3646748](#). Ich freue mich auf Ihren Anruf. Eva Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH. **Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!**

Sie möchten eine Immobilie kaufen und benötigen eine Finanzierung? 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap