

## **Gemütliche Wohlfühl-Singlewohnung mit hochwertiger Ausstattung!**



**Objektnummer: 5420/7244**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	524,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	335,58 €
<b>Kaltmiete</b>	428,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,40 €
<b>Heizkosten:</b>	44,40 €
<b>USt.:</b>	51,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





# 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

## Erstbezug nach hochwertiger Sanierung | 37 m<sup>2</sup> | 1 Zimmer

Heimelig, modern & clever geschnitten

Diese charmante 1-Zimmer-Dachgeschoßwohnung lädt mit ihrem durchdachten Grundriss und **moderner Ausstattung** zum Wohlfühlen ein. Der **offene Wohnbereich** mit neuer **Einbauküche** schafft ein gemütliches Ambiente, während das moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer Komfort auf kleinem Raum bietet. Die hohe Wohnqualität durch geölten Eichenparkett, raumweise steuerbare Fußbodenheizung und neue dreifach verglaste Fenster unterstrichen wird.

Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort, und das separate Kellerabteil sowie Lift- und Fahrradabstellplatz runden das Angebot perfekt ab.

### Top Highlights:

- 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 1 Zimmer
- Elektrische Rollläden
- Neue, moderne Einbauküche
- Geölt Eichenparkett
- Fußbodenheizung – separat 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](tel:+436763646748). 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) - <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 Doppelmaßlers – 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