

**Hochwertig sanierter Altbau mit modernem Wohngefühl**



**Objektnummer: 5420/7238**

**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>	69,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.015,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	658,48 €
<b>Kaltmiete</b>	832,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,90 €
<b>Heizkosten:</b>	83,40 €
<b>USt.:</b>	99,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

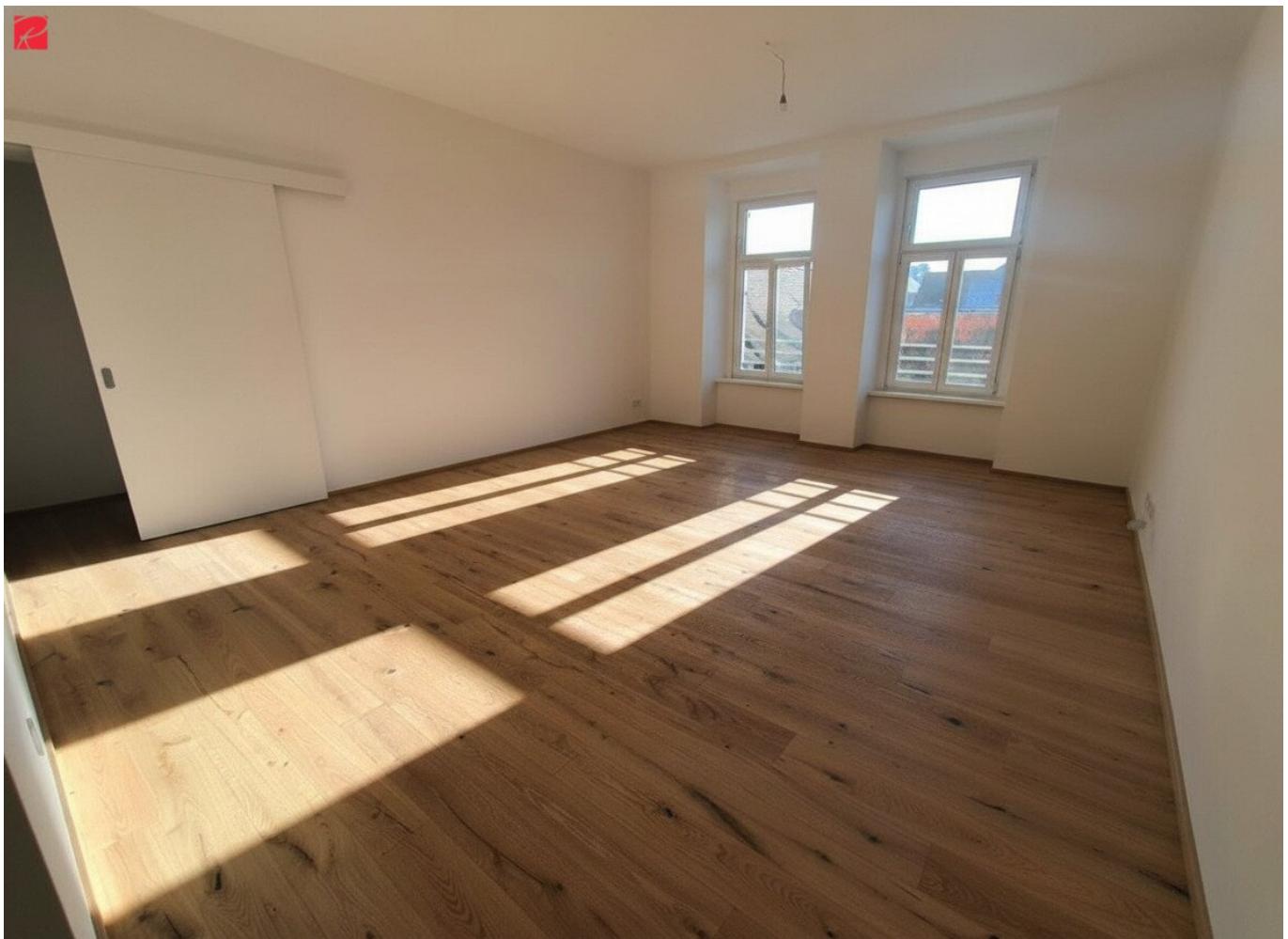
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

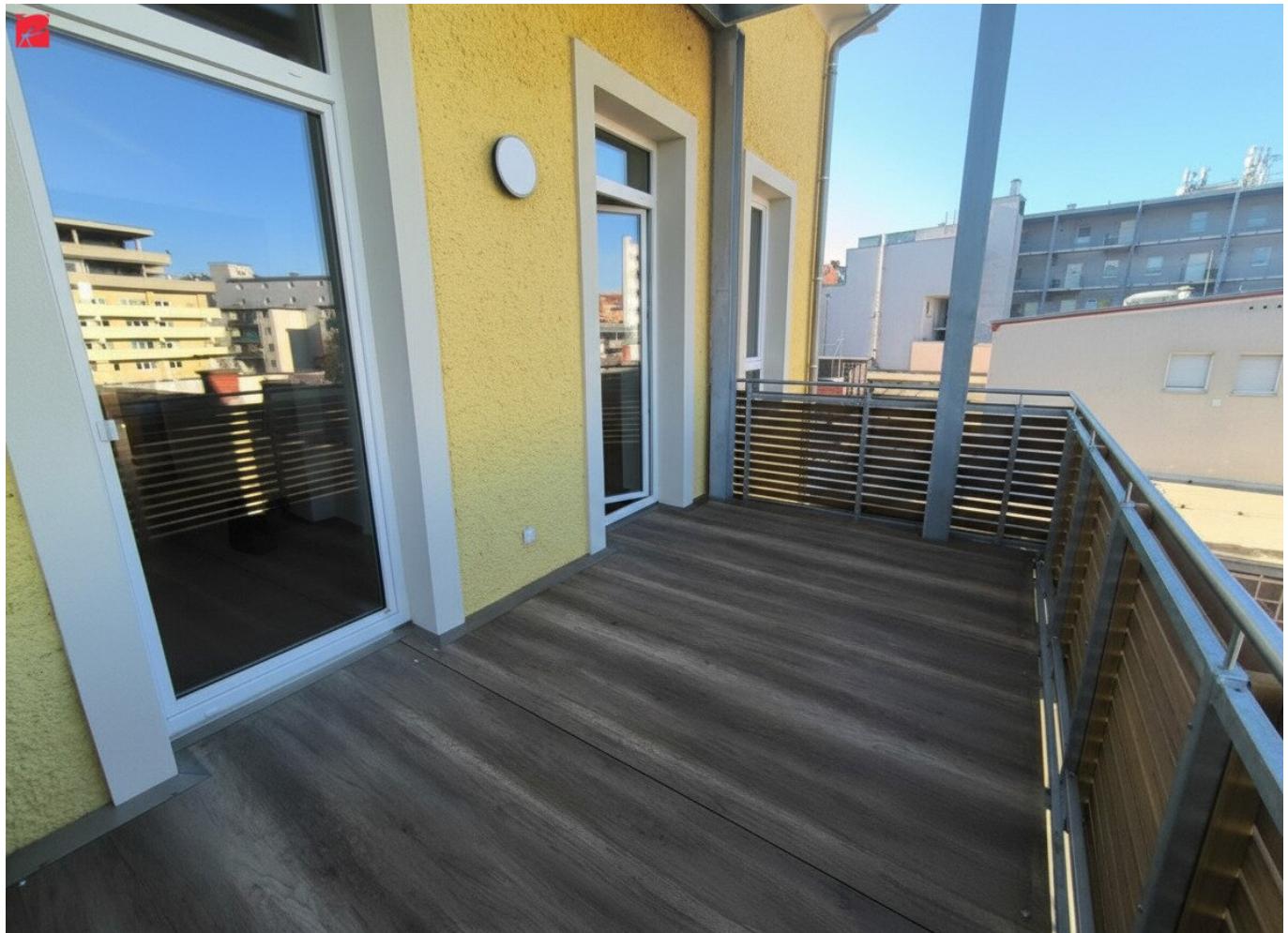
## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





*Erfahrung schafft Vertrauen.*

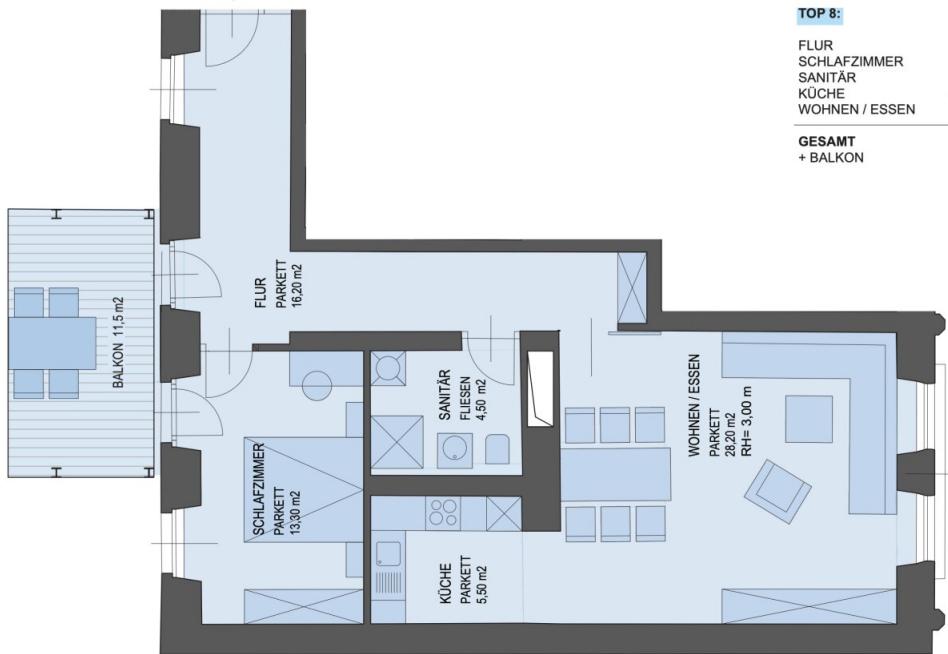
**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

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



M= 1:50



# Objektbeschreibung

## Stilvolles Wohnen mit Balkon | 2 Zimmer | 69,5 m<sup>2</sup> | 2. OG

Diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus klassischem Charakter und moderner Ausstattung. Der **offene Wohnraum** mit neuer **Einbauküche** ist lichtdurchflutet, das Schlafzimmer gut geschnitten.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit ebenerdiger Dusche und einem WC ausgestattet. Ein schöner, großer Balkon sorgt für zusätzlichen Freiraum.

### Top Highlights:

- 69,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Balkon (11 m<sup>2</sup>)
- Neue, moderne Einbauküche
- Geölter Eichenparkett
- Fußbodenheizung – separat regelbar
- 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 diese 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>

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