

**Charmante Pärchenwohnung in ruhiger Lage inkl. Carport!**



SZ

**Objektnummer: 5420/7291**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,65 €
<b>USt.:</b>	15,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





**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:**



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

**RUHELAGE mit Blick ins Grüne!** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten im Herzen von Andritz.

Diese gepflegte **Dachgeschosswohnung** befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse** und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, **lichtdurchfluteten Zimmern** von morgens bis abends und einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten ist diese Wohnung der ideale Rückzugsort für **Singles, Paare und Studenten**.

Ihr neues Zuhause teilt sich in einen geräumigen Vorraum, ein Schlafzimmer mit Fenster in Richtung Süden, ein **modernisiertes Badezimmer**, ein lichtdurchflutes Wohnzimmer, eine gemütliche offene Küche und einen Abstellraum auf.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **Ausblick in Grüne**, den Sie von Ihrem neuen Zuhause genießen können. Der **Blick auf die umliegenden Berge und das grüne Umland** wird Ihre Seele baumeln lassen und bietet Ihnen ein Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss. Der **offene Wohnbereich mit einer modernen Wohnküche** lädt zum Verweilen und gemeinsamen Kochen ein. Hier können Sie Ihre Freunde empfangen und unvergessliche Abende verbringen. Das modernisierte Badezimmer mit Fenster und Dusche sorgt für eine helle Atmosphäre – perfekt für Ihren Start in den Tag.

**Dielen, Laminat und Steinboden** schaffen eine heimelige und charmante Wohnatmosphäre. Die **Fernwärme** sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart und Ihren Komfort erhöht. Der **Carport** bietet **zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug**.

## IHRE HIGHLIGHTS:

- **Lichtdurchflutete Räumlichkeiten**
- 6-Parteien-Haus
- Modernisiertes Badezimmer
- **Carport im Kaufpreis inklusive!**

- **Ruhelage mit Blick ins Grüne**
- **Gemeinschaftliche Nutzung des Gartens**

Hinweis: Das Inserat enthält KI generierte Inhalte.

**Grillen Sie mit Ihrer Familie und Freunden** im großzügigen Garten oder nehmen Sie ein **entspanntes Sonnenbad in einem Liegestuhl**. Sie haben Lust auf Sport? Mit dem Fahrrad erreichen Sie innerhalb weniger Minuten Mountainbiketrails des Plabutschs oder **schnüren Sie die Wanderschuhe zu** und wandern Sie auf den umliegenden Kanzelkogel. Diese Wohnung bietet Ihnen alles was das Herz begehrte. Am besten vereinbaren Sie noch heute Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748). Ich freue mich auf Ihren Anruf. Eva Antley, 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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap