

**Sonnendurchflutetes Zuhause in ruhiger Lage**



Ruhiger Balkon

**Objektnummer: 5420/7346**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,04 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	122,20 €
Heizkosten:	55,78 €
USt.:	24,14 €
Provisionsangabe:	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12





**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

## Ankommen und genießen!

Die rund 51 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Ausstrahlung und ihren sehr gepflegten Zustand. Der neu aufbereitete Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, frisch gestrichene Wände verleihen den Räumen ein zeitgemäßes, klares Erscheinungsbild. Einziehen und direkt zuhause fühlen.

Alle Räume sind zentral begehbar und gut geschnitten – eine Aufteilung, die den Alltag angenehm macht. Der großzügiger Wohnraum punktet mit **bodentiefen Fenstern**, die den Blick ins Grüne freigeben und den Raum mit Licht durchfluten. Von dort gelangen Sie auf den **großzügigen, überdachten Balkon** (mit Markise) – ein Platz zum verweilen und genießen. Ob ein ausgiebiges Frühstück am Wochenende in angenehmer Ruhe oder ein Glas Wein am Abend bei Sonnenuntergang – hier schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühlzone im Grünen.

Auch das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon – ideal, um nach einer erholsamen Nacht, den Tag mit einem Schritt ins Freie zu beginnen.

Das Badezimmer überzeugt mit Tageslicht, einer gemütlichen Badewanne und viel Platz. Ein separates WC mit Fenster sorgt für zusätzlichen Komfort. In der Küche wurde ein neuer Laminatboden verlegt, der einen modernen Akzent setzt. Alles ist in **einem sehr guten Zustand** und sofort bezugsfertig.

Ein weiterer Pluspunkt: Zur Wohnung gehört ein **Carport-Stellplatz**, der bequemes und sicheres Parken direkt vor der Haustür ermöglicht.

Ob für Singles, Paare oder alle, die das Besondere suchen – diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause: Sie ist ein Ort zum Wohlfühlen.

## Highlights auf einen Blick

- ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer – zentral begehbar
- Frisch renoviert: Parkett abgeschliffen, neu ausgemalt, sehr gepflegte Küche
- Bodentiefe Fenster im Wohnraum mit herrlichem Grünblick
- Großzügiges Tageslicht-Bad mit Wanne, getrenntes WC ebenfalls mit Fenster
- Wohnküche & Schlafzimmer mit direktem Zugang zum **sonnigen Süd-west Balkon**

- Herrlicher Grünblick – ruhiges Wohnen mit viel Lebensqualität
- **Carport-Stellplatz inklusive**
- Sofort bezugsfertig

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 740 23 17. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien.

**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>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap