

**Erstbezug: Neu sanierter Altbau mit hochwertiger
Ausstattung!**



Objektnummer: 5420/7240

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	573,76 €
Kaltmiete (netto)	367,33 €
Kaltmiete	468,58 €
Betriebskosten:	89,10 €
Heizkosten:	48,60 €
USt.:	56,58 €
Provisionsangabe:	

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

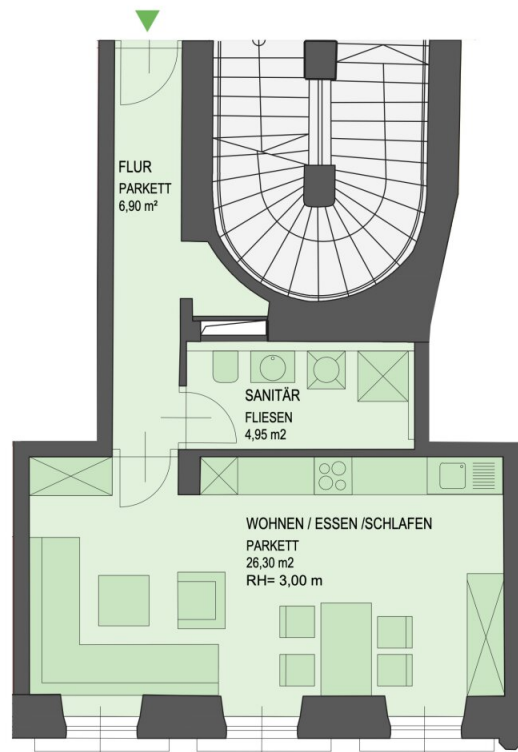


Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



TOP 10:

FLUR	6,90 m ²
SANITÄR	4,95 m ²
KÜCHE / WOHNEN / SCHL.	26,30 m ²
GESAMT	<u>38,15 m²</u>

M= 1:50



Objektbeschreibung

Neu sanierte Altbauwohnung | 1 Zimmer | 40,5 m² | 2. OG

Diese wunderschöne 1-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme eines **Altbaus** mit **modernem Wohnkomfort**. **Hohe Decken** und **große Fenster** schaffen ein besonders großzügiges, **helles Wohngefühl**. Das offene Raumkonzept vereint Wohnen, Schlafen und Kochen auf elegante Weise.

Das komplett sanierte Bad ist stilvoll verfliest und mit ebenerdiger Dusche sowie WC ausgestattet. **Hochwertige Materialien** und liebevolle Details runden das Gesamtbild dieser **lichtdurchfluteten Altbauwohnung** perfekt ab – hier genießen Sie das Flair historischer Architektur in modernem Design.

Top Highlights:

- 40,5 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer
- Neue, moderne Einbauküche
- Geölter 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 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