

## **STATTEGG! Stilvoller Wohnraum mit attraktivem Weitblick**



**Objektnummer: 5420/7460**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890

H +43 676 36 46 890





**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

**Hals über Kopf verliebt: Erfüllen Sie sich *hier* Ihren Wohntraum in erhöhter Prestige-Lage in Stattegg**

Ihre Suche nach **exklusiver Lebensqualität** hat mit dieser Wohnanlage ein Ende: die **hochwertige und elegante Ausstattung**, der **moderne Wohnkomfort** und eine **ausgezeichnete Raumaufteilung** erwarten Sie hier. **Großzügige Fensterfronten**, eine **offene und stilvolle Hochglanz-weiße Küche** mit Markengeräten und ein **charmanter Kachelofen** lassen Ihr Herz höher schlagen!

Die beiden freundlichen Schlafzimmer bieten Ihnen **Zugang zur Terrasse** und sind zusätzlich mit **bodenbündigen Fenstern inkl. Beschattung** ausgestattet. Ein (Doppel-)Bett, sowie ein geräumiger Kasten finden hier gut ihren Platz. In der Küche erwarten Sie **reichlich Arbeitsflächen** und **Stauraum**, sowie **hochwertige Küchengeräte** zum Zubereiten von Köstlichkeiten. Durch die **offene Raumgestaltung**, bleiben Sie trotz Vorbereitungsarbeiten im Gespräch mit Ihren Gästen. Das in **stilvollem beige** gehaltene Badezimmer ist mit einem **Fenster**, einem Waschtisch, einem Handtuchtrocker, einer **eleganten Walk-In Dusche** mit **Fixglas-Element** und einer **Regendusche** ausgestattet.

- **Modernes und ansprechendes Design** der gesamten Wohnanlage
- **Großzügige, sonnige Freifläche mit schöner Aussicht** über Stattegg
- **überdachte Terrasse** mit Sonnenschutz und **hochwertigen Steinfliesen**
- praktischer **Schrankraum** direkt im Eingangsbereich
- **Pelletsheizung, Fußbodenheizung**; zusätzlich: **Kamin vorhanden**
- **Hochwertige Parkettböden** und **Fliesen**
- **Abstellkammerl mit Waschmaschinenanschluss** und Fenster bei Küche
- **Kunststoff-Fenster inkl. Beschattung** mit Raffstores und **Insektenschutz**

- ein **Außen-Wasseranschluss** pro Wohnung **frostfrei**
- **Doppelcarport** im Kaufpreis inkludiert
- **Photovoltaik-Anlage** besonders vorteilhaft für niedrige Betriebskosten
- **Geräumiger, heller Keller** inklusive (ca. 30 m<sup>2</sup>; alle Leitungen vorhanden)

**Es ist so weit!** Gemeinsam mit Ihrem Partner oder Ihrer Partnerin richten Sie sich das Zuhause ein, von welchem Sie **schon so lange geträumt haben**. Ein Platz zum entspannen, zum lachen und leben, ein Ort zum **wohlfühlen**. Ein ruhiges Schlafzimmer mit **besonders guter Waldluft** zum Energietanken nach einem anstrengenden Tag? **Inklusive**. Ein extra Zimmer fürs Homeoffice? **Auch dabei**. Richten Sie sich in diesem Wohnraum nach **Ihren Wünschen ein** und verwandeln Sie damit den offenen Wohn-Essbereich zu **DEM Highlight für Familie und Freunde**.

Sie möchten abends einen **erfrischenden Cocktail** auf Ihrer neuen Terrasse mit **atemberaubenden Blick** Richtung Stattegg genießen? **Wenn nicht hier wo dann?**

**Kein Expose kann den positiven ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** vor Ort unter [+43 676 36 46 890](tel:+436763646890). Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Nina 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>

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 <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <7.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap