

Ruhepol über Graz: Sonnige Wohnung mit Westbalkon & großer Terrasse!



Objektnummer: 5420/7427

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

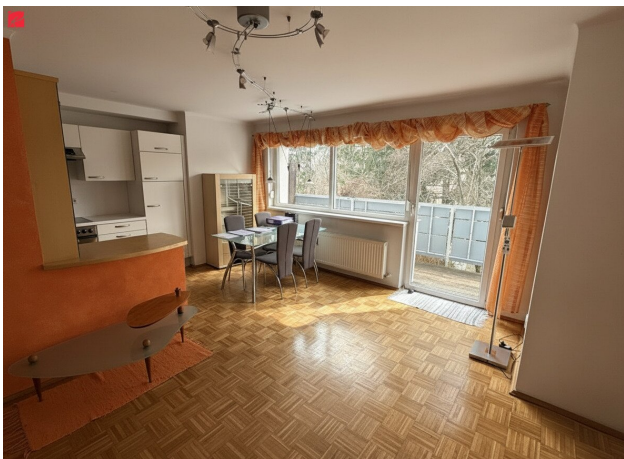
Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,50 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,43 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	78,72 €
Heizkosten:	78,97 €
Sonstige Kosten:	75,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer







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

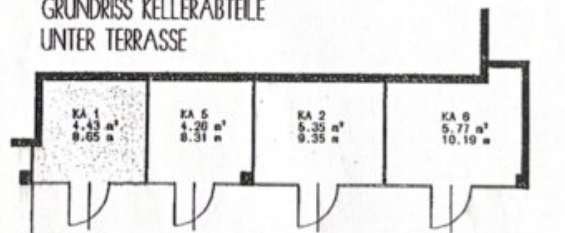


Investments



Apartments

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



Objektbeschreibung

Die Wohnung selbst ist **südwestlich** ausgerichtet und überzeugt durch ihre **helle, freundliche Atmosphäre**. Trotz der Souterrainlage sorgt die Ausrichtung für viel natürliches Sonnenlicht. Die Wohnung bietet eine **durchdachte Raumaufteilung** mit zwei Zimmern. Das Schlafzimmer verfügt über ein **direkt angeschlossenes Badezimmer** sowie eine separate Toilette – ein Komfort, der in dieser Größenordnung besonders geschätzt wird. Das Badezimmer ist geräumig gestaltet und wird durch eine 2013 errichtete Solaranlage mit Warmwasser versorgt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit direktem **Zugang zur Terrasse**. Mit offener Küche, integrierter und geschickt versteckter Speisekammer, **ausreichend Arbeitsfläche** und einem angrenzenden Essbereich entsteht hier sofort eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **Balkon**, der mit einem **herrlichen Grünblick** zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein direkt darunter liegendes Außen-**Kellerabteil** sorgt für praktischen Stauraum, während ein eigener **Privatparkplatz** das attraktive Gesamtpaket dieser Wohnung perfekt abrundet.

Highlights auf einen Blick:

- Absolute Ruhelage mit Blick über Graz
- Südwestlich ausgerichtete Wohnung mit viel Sonnenlicht
- Großzügige 26 m² Terrasse zum Entspannen
- Offene Küche mit integrierter Speisekammer
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und separatem WC
- Privatparkplatz direkt beim Haus

Stellen Sie sich vor, nach einem langen Arbeitstag oder einem ereignisreichen Tag in der Stadt nach Hause zu kommen: Nur wenige Minuten vom urbanen Leben entfernt, finden Sie hier Ihren **persönlichen Rückzugsort**. Lehnen Sie sich auf Ihrer **sonnigen Terrasse** zurück, genießen Sie die Ruhe, den Blick ins Grüne und lassen Sie den Tag entspannt ausklingen – genau dieser **Kontrast aus Stadtnähe und absolutem Ruhepol** macht diese Wohnung so besonders.

Verlieren Sie keine Zeit und überzeugen Sie sich am besten selbst davon, dass Ihre Immobiliensuche hier ihr perfektes Ende findet. Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere

Informationen oder einen Besichtigungstermin unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **Clara Käfer**, 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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap