

## **Moderne Familienwohnung in begehrter Lage – ideal für Jungfamilien**



**Objektnummer: 5420/7546**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Beatrix Scherer**

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

T ?+43 676 7402317

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





*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:**



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer Wohnung, die urbanes Leben mit Komfort vereint? Mitten im Zentrum und dennoch zum Durchatmen? Hier werden Sie fündig!

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man das großzügige **Raumgefühl**. Angenehme **Raumhöhen von ca. 2,65 m** schaffen Weite und unterstreichen den Wohnkomfort. Die **geräumige Küche** überzeugt mit viel Platz zum Kochen und Genießen. Ein **Fenster** sorgt für Tageslicht, während die direkt angeschlossene **Speis** zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien bietet – praktisch, ordentlich und komfortabel.

Angrenzend öffnet sich der südlich ausgerichtete **Wohnbereich** – ein echtes **Herzstück** der Wohnung. Zwei **große Kunststofffenster** durchfluten den Raum mit Licht. Hier findet mühelos ein **großer Esstisch** für die ganze Familie Platz, ebenso wie ein gemütliches Sofa, eine Spielecke für Kinder und der Fernseher für entspannte Abende.

Das Hauptschlafzimmer profitiert ebenfalls von der **südlichen Ausrichtung** und der angenehmen Raumhöhe. Das zweite Schlafzimmer begeistert zusätzlich mit **Zugang zum Balkon**. Durch die Erdgeschosslage genießen Sie hier einen Blick ins Grüne – mitten in der Stadt. Ein perfekter Ort für eine kleine Auszeit, einen Morgenkaffee oder einen ruhigen Moment nach einem langen Tag. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen **Walk-In-Dusche** ausgestattet. Ein **Fenster** sorgt für natürliches Licht und optimale Belüftung. **Hochwertige Fliesen** im Bad sowie in der **separat gelegenen Toilette** unterstreichen den modernen, gepflegten Charakter der Wohnung.

### ***Ihre Highlights:***

- Absolute **Zentrums**lage mit perfekter Infrastruktur
- Südliche Ausrichtung mit **lichtdurchfluteten Räumen**
- **Balkon** mit Grünblick trotz Stadtlage
- **Geräumige Küche** mit anliegender Speisekammer
- Badezimmer mit **Walk-In Dusche & Fenster**

Der **großzügige Flur** verbindet zudem alle Räume harmonisch miteinander und bietet ausreichend Platz für Garderobe oder individuelle Gestaltungsideen. Ob lebendiger Familienalltag, Homeoffice mit guter Anbindung oder entspannte Stunden am Balkon – diese Wohnung vereint zentrale Lage, durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl auf ideale Weise!

Möchten Sie sich persönlich davon überzeugen, dass Ihre Wohnungssuche hier ihr Ende findet – und Sie im Familienalltag endlich durchatmen können? Kontaktieren Sie mich gerne 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>

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap