

Altbaucharme trifft modernen Komfort – Erstbezug nach Sanierung mit Garten, Terrasse & Fußbodenheizung in Graz



Objektnummer: 5420/7542

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,20 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Gesamtmiete	897,32 €
Kaltmiete (netto)	586,44 €
Kaltmiete	736,94 €
Betriebskosten:	150,50 €
Heizkosten:	72,24 €
USt.:	88,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12







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

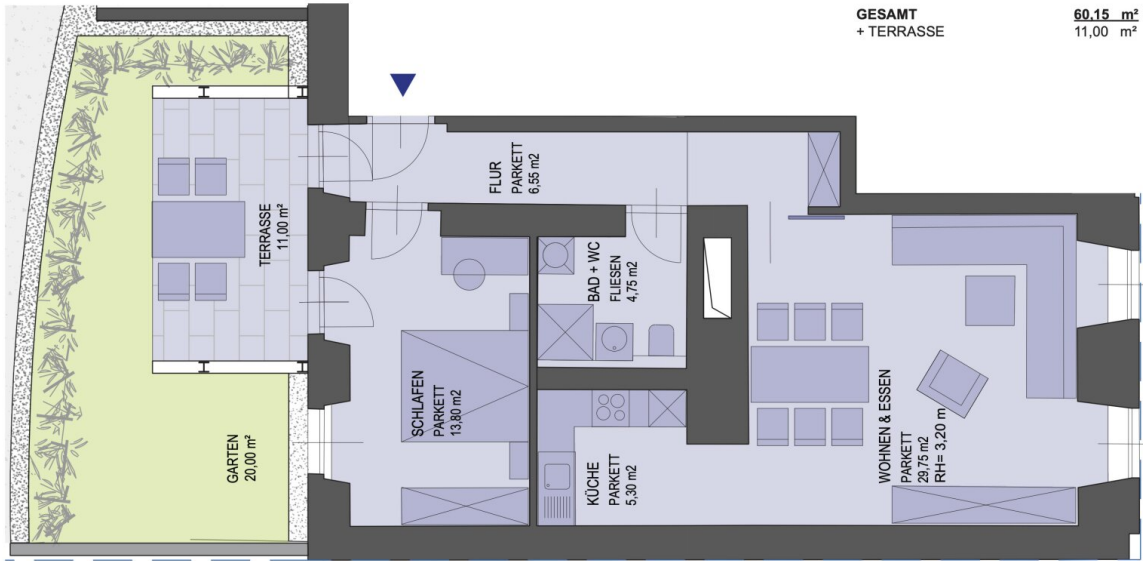


Investments



Apartments

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



TOP 1:

FLUR	6,55 m ²
SCHLAFZIMMER	13,80 m ²
SANITÄR	4,75 m ²
KÜCHE	5,30 m ²
WOHNEN / ESSEN	29,75 m ²
GESAMT	60,15 m²
+ TERRASSE	11,00 m ²

M= 1:50



Objektbeschreibung

Altbaucharme mit Terrasse & Garten – 2-Zimmer-Wohnung, 60,2 m², Erdgeschoss

Diese hochwertig sanierte **2-Zimmer-Wohnung** verbindet klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung. Großzügige, helle Räume, geölter **Eichenparkett** und eine moderne Gestaltung schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnraum mit neuer, **voll ausgestatteter Einbauküche** ist offen, hell und einladend gestaltet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug. Das Badezimmer überzeugt mit modernen, hochwertigen Fliesen sowie einer ebenerdigen Dusche und WC. Eine Terrasse mit kleinem **Garten** ergänzt das Wohnangebot ideal.

Top Highlights:

- 60,2 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Terrasse (11 m²) mit Garten
- Neue, moderne Einbauküche (voll ausgestattet)
- Geölter Eichenparkett
- Fußbodenheizung – raumweise 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**.

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 GmbH.

Sie möchten eine Immobilie kaufen und diese 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>

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