

**Helles, komfortables Zuhause für Familien – ideal gelegen  
mit bester Anbindung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5420/7539**  
**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 174,72 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 17,47 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

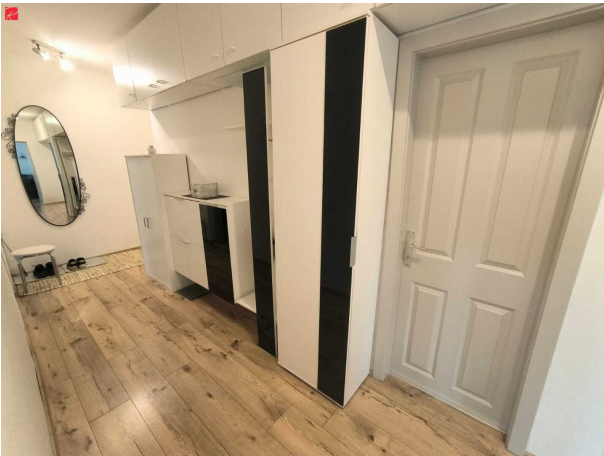


**Beatrix Scherer**

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

T ?+43 676 7402317





*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

Familienparadies in zentraler, gut angebundener Lage – 4-Zimmer-Wohnung!

Die ca. 85 m<sup>2</sup> große, helle Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und bietet Familien ein ideales Zuhause. Die zentrale Lage verbindet städtisches Wohnen mit großzügigem Raumangebot. Zum gepflegten Wohnhaus gehört ein Aufzug, außerdem steht der Wohnung ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung besticht durch ihre **lichtdurchfluteten, freundlich gestalteten Räume** und eine durchdachte Raumaufteilung: Ein einladender, großzügiger **Vorraum** mit viel Stauraum führt in die einzelnen Zimmer – **drei Schlafzimmer**, ein **geräumiges Wohnzimmer** sowie eine **separate Küche**, die genügend Platz für gemeinsame Kochmomente bietet.

Das **Badezimmer mit Dusche** und das **WC sind getrennt**, was den Alltag besonders angenehm macht. Die Wohnung überzeugt durch ihre harmonische Atmosphäre, helle Wohnbereiche und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

## Highlights im Überblick

- ca. **85 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- **4 Zimmer** – 3 Schlafzimmer & 1 Wohnzimmer
- **Separate Küche**
- **Bad mit Dusche**, WC getrennt
- **Großzügiger Vorraum** mit viel Stauraum
- **Helle, freundliche Räume**
- **Lift** im Haus
- **Kellerabteil** inklusive
- **Zentrale, familienfreundliche Lage**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung**

- **Thermische Sanierung 2024**
- **3-fach verglaste Fenster mit neuen Außenrollos**

Die Wohnung ist grundsätzlich an Fernwärme angeschlossen; derzeit wird sie elektrisch beheizt, sodass aktuell keine Heizkörper installiert sind.

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.

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap