

## **Ruhige Wohnung mit Balkon und Grünblick in bester Grazer Lage**



**Objektnummer: 5420/7536**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,63 €
<b>Heizkosten:</b>	43,22 €
<b>USt.:</b>	24,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12





**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

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Grazer Wohnlage – ruhig und naturnah. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ruhiges Wohnen legen.

Das großzügige und helle Wohnzimmer mit 23,55 m<sup>2</sup> überzeugt durch den direkten Zugang zum sonnigen Balkon mit idyllischem Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der gepflegte Gemeinschaftsgarten mit Obstbäumen rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Raum zum Erholen.

Die Wohnung überzeugt durch ihr großes Potenzial und bietet die perfekte Basis, um ein individuelles Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Ausstattung im Überblick:

- **Balkon** mit schöner Aussicht
- **Separate Küche** mit hochwertiger **DAN-Einbauküche**, E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank und **praktischer Speisekammer**
- Bad mit Fenster und Waschmaschine, WC separat
- **Abstellraum** in der Wohnung + **eigenes Kellerabteil**
- **Allgemeine Parkplätze**
- **Fahrradabstellplatz** und **Kinderspielplatz** vorhanden

Das Ziegelmassivhaus wurde 2012 **thermisch saniert** und verfügt über eine eigene Heizanlage. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und kann somit **sofort bezogen** werden.

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap