

**Altbaucharme trifft modernen Komfort – Erstbezug nach  
Sanierung mit Balkon, herrlicher Aussicht und  
Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 5420/7591**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz            |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 69,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.015,54 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 658,48 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 832,23 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 152,90 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 83,40 €              |
| <b>USt.:</b>             | 99,91 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

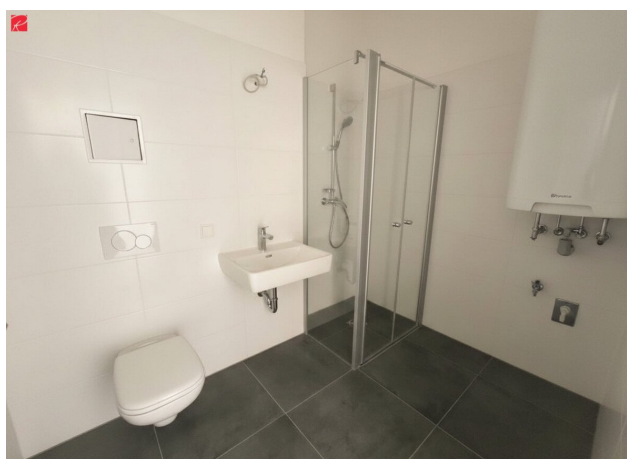


**Beatrix Scherer**

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







**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 228 628



#### TOP 8:

|                |          |
|----------------|----------|
| FLUR           | 16,20 m² |
| SCHLAFZIMMER   | 13,30 m² |
| SANITÄR        | 4,50 m²  |
| KÜCHE          | 5,50 m²  |
| WOHNEN / ESSEN | 28,20 m² |

**GESAMT** **67,70 m²**  
+ BALKON 11,50 m²

M= 1:50



## Objektbeschreibung

**Helles 2-Zimmer-Wohnjuwel mit Balkon – 69,5 m<sup>2</sup> Wohnkomfort im 2. Obergeschoss**

**Ihre Highlights auf einen Blick:**

- 69,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss
- 2 Zimmer mit gut durchdachtem Grundriss
- Großzügiger Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Neue, moderne Einbauküche
- Geölter Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung, separat regelbar
- Neue, dreifach verglaste Fenster
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche & WC
- Kellerabteil, Lift & Fahrradabstellplatz
- Glasfaseranschluss vorhanden

Sie suchen eine **helle, modern ausgestattete Wohnung mit Wohlfühlcharakter** und hochwertigem Wohnstandard? Dann ist dieses 2-Zimmer-Wohnjuwel genau das Richtige für Sie!

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch **ihren offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich**, der eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft. Die **neue**

**Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Das **Schlafzimmer** ist gut geschnitten und bietet **ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug**. Das **moderne Badezimmer** ist hochwertig verfliest und mit einer ebenerdigen Dusche sowie WC ausgestattet und rundet das komfortable Wohnkonzept ab.

Ein **besonderes Highlight ist der großzügige Balkon**, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre hochwertige Ausstattung: **geölter Eichenparkett, Fußbodenheizung mit separater Regelung, neue dreifach verglaste Fenster sowie moderne Gebäudetechnik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.**

Hier erwartet Sie nicht nur eine neuwertige Wohnung, sondern ein modernes Wohngefühl – die perfekte Kombination aus Qualität, Komfort und Wohlfühlatmosphäre.

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>

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.

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