

Altbau trifft modernen Wohnkomfort – Erstbezug mit Garten, Terrasse & Fußbodenheizung



WZ

Objektnummer: 5420/7590
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.

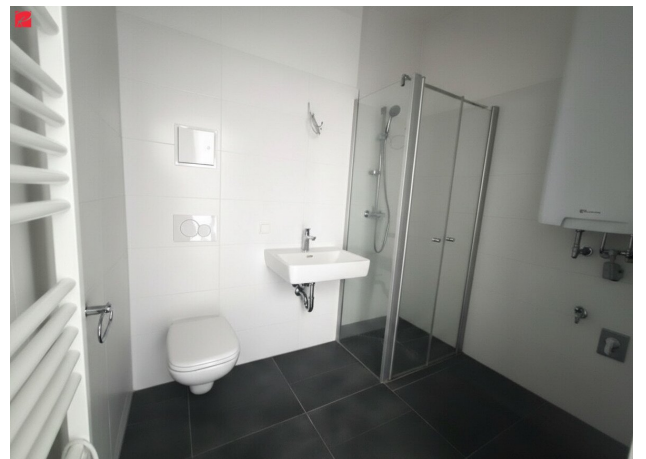
Ihr Ansprechpartner



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

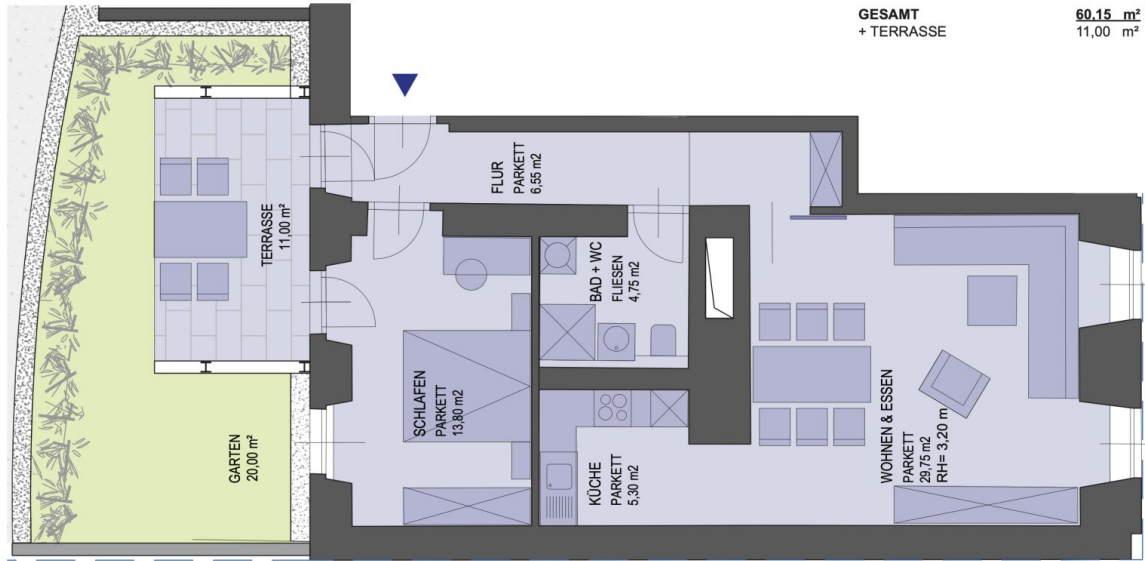


Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628



TOP 1:

FLUR	6,55 m²
SCHLAFZIMMER	13,80 m²
SANITÄR	4,75 m²
KÜCHE	5,30 m²
WOHNEN / ESSEN	29,75 m²

GESAMT 60,15 m²
+ TERRASSE 11,00 m²

M= 1:50



Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft Moderne – 2-Zimmer-Wohnraum mit Terrasse & Garten (60,2 m²)

Ihre Highlights auf einen Blick:

- 60,2 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- 2 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Terrasse (11 m²) mit kleinem Garten
- Hochwertig sanierter Altbau mit modernem Wohnstandard
- Neue, voll ausgestattete Einbauküche
- Geölter Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung, raumweise steuerbar
- Neue, dreifach verglaste Fenster
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche & WC
- Kellerabteil, Lift & Fahrradabstellplatz
- Glasfaseranschluss vorhanden

Sie suchen eine **stilvolle Wohnung**, die klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort verbindet? Dann ist diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung **genau das Richtige für Sie!**

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihr harmonisches Wohnkonzept und die **hellen, großzügigen Räume**. Sie werden sofort von einem umwerfenden Wohngefühl empfangen, das durch die schönen **hohen Decken** zusätzlich eindrucksvoll unterstrichen wird. Der **geölte Eichenparkett** sorgt dabei für eine warme, elegante Atmosphäre und unterstreicht den **hochwertigen Charakter der Immobilie**.

Der offene Wohnbereich mit **moderner, voll ausgestatteter Einbauküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein einladender Raum zum Kochen, Leben und Genießen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das **Schlafzimmer bietet ausreichend Platz** für Ruhe und Rückzug und überzeugt durch seine klare, ruhige Gestaltung. **Das Badezimmer** präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet mit eleganten Fliesen, ebenerdiger Dusche und WC.

Ein besonderes Highlight ist die **Terrasse mit angrenzendem kleinen Garten**, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zusätzlichen Lebenskomfort bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem **umfassend sanierten Gebäude** und bietet durch moderne Technik wie **Fußbodenheizung**, dreifach verglaste Fenster und Glasfaseranschluss höchsten Wohnstandard.

Hier erwartet Sie nicht nur eine neuwertige Wohnung, sondern ein ganz neues Wohngefühl – die **perfekte Kombination aus Altbaucharme und modernem Lifestyle**.

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