

Ruheoase über Graz – mit großer Terrasse, Balkon & Blick ins Grüne



Objektnummer: 5420/7586

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,43 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	78,72 €
Heizkosten:	78,97 €
Sonstige Kosten:	75,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer







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

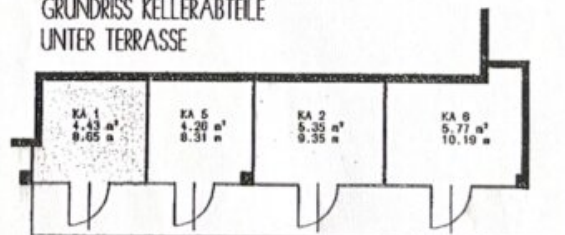


Investments



Apartments

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



Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit Terrasse, Grünblick & Ruhelage über Graz

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Absolute Ruhelage mit Blick über Graz
- Südwestlich ausgerichtet – lichtdurchflutet trotz Souterrainlage
- Großzügige ca. 26 m² Terrasse mit Grünblick
- Offene Küche mit integrierter Speisekammer
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer & separatem WC
- Badezimmer mit Solaranlage (Warmwasser)
- Eigener Privatparkplatz direkt beim Haus
- Zusätzliches Außen-Kellerabteil für Stauraum

Sie suchen eine helle, durchdachte 2-Zimmer-Wohnung mit Komfort in ruhiger Lage? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre südwestliche Ausrichtung und die dadurch außergewöhnlich helle, freundliche Atmosphäre. Trotz der Souterrainlage wird der Wohnraum mit viel natürlichem Tageslicht durchflutet und vermittelt ein angenehmes, offenes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes Badezimmer sowie eine separate Toilette – ein Komfortmerkmal, das in dieser Wohnungsgröße besonders hervorsteht. Das Badezimmer selbst ist großzügig gestaltet und wird durch eine Solaranlage aus dem Jahr 2013 effizient mit Warmwasser versorgt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche. Eine geschickt integrierte Speisekammer, viel Arbeitsfläche sowie ein angrenzender Essbereich schaffen eine einladende und zugleich funktionale Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die mit rund 26 m² und herrlichem Grünblick zum Entspannen einlädt.

Ein praktisches Außen-Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während der eigene Privatparkplatz direkt beim Haus das Gesamtpaket perfekt abrundet.

Stellen Sie sich vor, nach einem langen Tag nach Hause zu kommen: nur wenige Minuten vom urbanen Leben entfernt, aber dennoch in absoluter Ruhe. Sie treten auf Ihre sonnige Terrasse, genießen den Blick ins Grüne und lassen den Tag entspannt ausklingen – genau dieser Kontrast macht diese Wohnung so besonders.

Verlieren Sie keine Zeit und überzeugen Sie sich am besten selbst davon, dass Ihre Immobiliensuche hier ihr perfektes Ende findet. Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **Clara Käfer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap