

Erstbezug: Modernes Wohnen mit Westbalkon in Bestlage!



Objektnummer: 5420/7653

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,28 m ²
Kaufpreis:	265.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

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

T +43 676 3646896?







Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

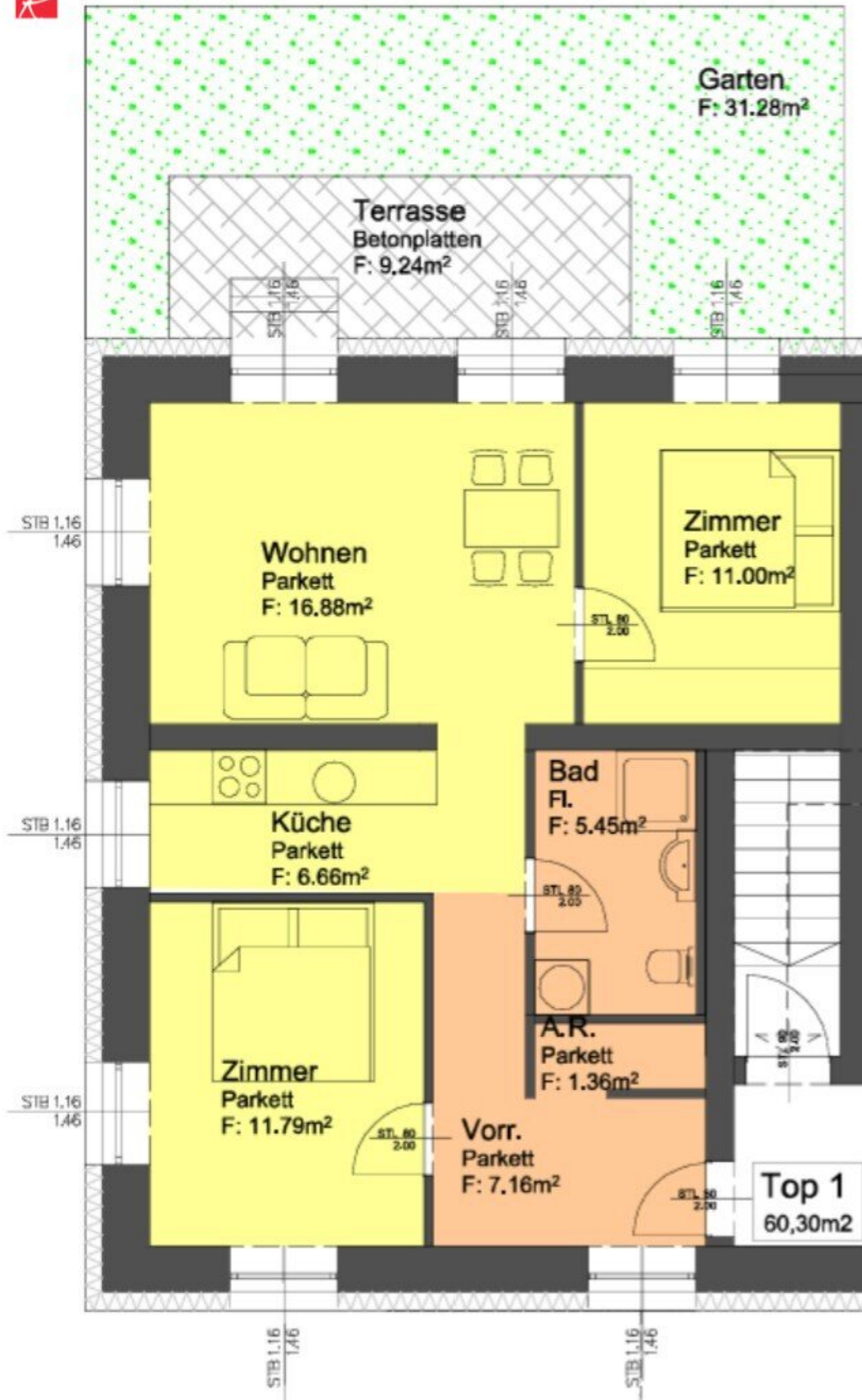
Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung Verwaltung Management Finanzierung Bewertung Ankauf Investments Apartments

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



Objektbeschreibung

Die Wohnung selbst präsentiert sich als **moderner Neubau** mit **hochwertiger Ausstattung** und durchdachtem Grundriss auf ca. 60 m² Wohnfläche. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein **heller, freundlicher Eingangsbereich**, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Eine praktische Abstell- bzw. Ankleidenische sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag.

Der Wohnbereich ist klar vom Rest der Wohnung getrennt und wird durch **bodentiefe Fensterflächen** lichtdurchflutet. Ergänzt wird dieser durch eine kompakte **Küchenecke**, während zwei **separat begehbare Schlafzimmer** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als WG-Konzept. Diese **durchdachte Raumaufteilung** macht die Wohnung besonders flexibel und zukunftssicher.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch **moderne Ausstattungsdetails** wie **hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung** sowie eine nachhaltige Energieversorgung über **Fernwärme** und **Photovoltaik**.

Ihre Highlights:

- **Neubau** & generalsaniert mit altem Flair
- Zwei **getrennte Schlafzimmer** und separater Wohnbereich
- **Terrasse** und **Eigengarten** mit Blick auf St. Martin
- Hochwertige Ausstattung
- **Fußbodenheizung, Fernwärme & Photovoltaik**
- Parkplatz zzgl. 12000€
- Sofort beziehbar

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für viel natürliches Licht in den Räumlichkeiten. Während

ein eigener **Parkplatz** sowie ein Keller zusätzlichen Komfort bieten. Terrasse und Garten erweitern den Wohnraum ins Freie und machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem! Und wenn der Tag langsam zur Ruhe kommt – ist dieser Garten doch wie ein kleines, grünes Wohnzimmer unter freiem Himmel, mit Blick auf das Schloss, finden Sie nicht?

Zögern Sie nicht – überzeugen Sie sich selbst von dieser **einzigartigen Neubau-Wohngelegenheit** und kontaktieren Sie mich unter **+43 676 36 46 896, 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>

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap