

Erstbezug: Charmante Gartenwohnung mit durchdachter Raumaufteilung!



Objektnummer: 5420/7729

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	36,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

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 • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Die Wohnung selbst überzeugt als **moderner Neubau** mit **hochwertiger Ausstattung** und einem besonders charmanten Wohngefühl im **modernisierten Landhaus-Stil!** Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein heller, **freundlicher Eingangsbereich**, der sofort ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und **ausreichend Platz** für Garderobe und Stauraum bietet.

Besonders hervorzuheben sind die stilprägenden Elemente wie **elegante Rundbögen**, die großzügige **Raumhöhe** sowie die hervorragende Belichtung der Räumlichkeiten – hier entsteht eine Atmosphäre, die **modernen Wohnkomfort mit besonderem Charakter** verbindet. Der großzügige Wohnbereich wird durch **große Fensterflächen** lichtdurchflutet und bietet **direkten Zugang in den Garten**. Ergänzt wird dieser durch eine **integrierte Küchensituation**, die sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt und durch eine Fixverglasung einen **Blick in den Garten** ermöglicht.

Der Boden wird aktuell neu verlegt, denn abgerundet wird das Wohnkonzept final durch eine **hochwertige Ausstattung** mit Parkett- und Fliesenböden, **Fußbodenheizung** sowie nachhaltiger Energieversorgung über Fernwärme und **Photovoltaik**. Bad und WC sind **getrennt** ausgeführt – ein weiterer Pluspunkt im Alltag. Die **südwestliche Ausrichtung** sorgt für sonnige Nachmittage, während ein **eigener Parkplatz** sowie ein Keller zusätzlichen Komfort bieten.

Terrasse und **Eigengarten** erweitern den Wohnraum perfekt ins Freie und punkten mit dem direkten, **freien Blick** auf das wunderschöne **Schloss St. Martin!**

Ihre Highlights auf einen Blick!

- Stilvolle Rundbögen & hohe Raumhöhe
- Blick auf die Pfarrkirche Maria Elend
- Bad & WC getrennt
- Südwest-Ausrichtung – sonnige Nachmittage
- Fußbodenheizung, Fernwärme & Photovoltaik
- Parkplatz zzgl. 12000€

Und wenn die Sonne am Nachmittag durch die großen Fenster fällt und den Garten in warmes Licht taucht – bietet Ihnen genau dieser Außenbereich einen **idealen Rückzugsort im Grünen** mit besonderem Wohnkomfort! Sie wollen sich vor Ort von diesem **Neubauraum** überzeugen? **Dann zögern Sie nicht länger – 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>

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