

## **Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 5420/7771**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß               |
| <b>Land:</b>             | Österreich                          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8212 Pischelsdorf in der Steiermark |
| <b>Baujahr:</b>          | 2026                                |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 88,26 m <sup>2</sup>                |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                   |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                   |
| <b>WC:</b>               | 1                                   |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                   |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 289.000,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dallinger**

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

T +43 6642625101





# 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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

Diese **provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einem rund 30 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohnbereich, der viel Platz für individuelles Wohnen bietet. Die **lichtdurchfluteten Räume** schaffen eine angenehme und freundliche Atmosphäre. Zusätzlich lädt ein **Balkon mit Blick ins Grüne** zum Entspannen ein.

### Ihre Highlights:

- **Echtholz- bzw. hochwertige Holzböden**
- 3-fach-Isolierverglasung
- **Elektrische Raffstores**
- **Glasfaser-Internetanschluss**
- Fußbodenheizung
- **Überdachtes Carport** inklusive

Dank der **energieeffizienten Bauweise** profitieren Sie dauerhaft von **niedrigen Betriebskosten**.

Energiekennzahlen: HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,63

- **30 m<sup>2</sup> großer, lichtdurchfluteter Wohn-/Ess-/Kochbereich** mit direktem Balkonzugang
- **Großzügiger Balkon** mit schönem Ausblick ins Grüne
- 3 Zimmer mit flexibler Nutzung (ideal für Paare, Familien oder Homeoffice)

- **Modernes Badezimmer & separates WC**
  
- **Barrierefreier Zugang & Lift im Haus**

Stellen Sie sich vor, wie Sie **morgens entspannt zu Fuß einkaufen** gehen, alles Wichtige in unmittelbarer Nähe haben und den Tag anschließend ruhig auf **Ihrem Balkon ausklingen lassen**.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Neubauprojekt und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0664 26 25 101, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap