

Charmanter Neubau mit traumhaftem Balkon im Grünen!



Objektnummer: 5420/7805

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8054 Graz |
| Baujahr: | 2022 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 94,41 m ² |
| Nutzfläche: | 102,66 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 43,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 359.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

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







RODERICK SCHERER

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

Koffer packen & einziehen ist angesagt!!

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem **einzigartigen Wohnkonzept**, verteilt auf ein **Schlafzimmer**, eine **Galerie** und die Wohnraumfläche, welche **modernen Komfort** mit **stilvollem Charakter** vereinen. Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: **lichtdurchflutete Räume**, **großzügige Raumhöhen** und charmante, sichtbare **Holzbalken** im **Landhausstil** verleihen der Wohnung eine **warme** und zugleich **hochwertige Ausstrahlung**.

Der Wohnbereich öffnet sich **elegant zur Loggia**, die einen **traumhaften südlichen Blick ins Grüne** sowie direkt auf die Pfarrkirche Maria Elend bietet. Hier entsteht ein **fließender Übergang** zwischen Innen- und Außenraum – perfekt für **entspannte Stunden** mit **besonderem Ausblick**. Sämtliche Anschlüsse für Ihre **individuelle Traumküche** sind bereits vorbereitet und bieten **maximale Gestaltungsfreiheit**.

Ein **absolutes Highlight** ist die **Galerie** im oberen Bereich, die vielseitig nutzbar ist – ob als **Homeoffice**, kreativer **Rückzugsort**, **Spielbereich** oder **persönlicher Ruhepol**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **großzügiges Schlafzimmer** sowie eine **offene, luftige Wohnstruktur** mit optimaler **Belichtung**.

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für helle, **freundliche Räume** über den gesamten Tag hinweg. **Hochwertige Materialien** wie Parkett und Fliesen, **Fußbodenheizung** sowie **nachhaltige Energieversorgung** über **Fernwärme** und **Photovoltaik** unterstreichen den **modernen Neubaukomfort**. Ein **eigener Parkplatz** sowie ein Keller bieten zusätzlichen Komfort im Alltag

Ihre Highlights auf einen Blick!

- Neubau & generalsaniert
- Galerie – ideal als Homeoffice, Spiel- oder Rückzugsbereich
- Südost-Ausrichtung – lichtdurchflutete Räume
- Loggia mit Blick auf die Pfarrkirche Maria Elend
- Charmante Holzbalken & großzügige Raumhöhe

- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung, Fernwärme & Photovoltaik
- Parkplatz zzgl. 12000€

Und wenn Sie morgens mit **Blick ins Grüne** in den Tag starten oder abends auf Ihrer **Loggia** den **Blick** über das **Schloss** schweifen lassen – ist das nicht genau die Art von **Zuhause**, die Alltag zu etwas Besonderem macht? **Überzeugen Sie sich selber davon, dass wir hier Ihre Neubau-Traumimmobilie gefunden haben - kontaktieren Sie mich am besten gleich 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