

Gemütlicher Wohnraum mit malerischer Aussicht!



Objektnummer: 5420/7807

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,66 m ²
Nutzfläche:	122,76 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

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



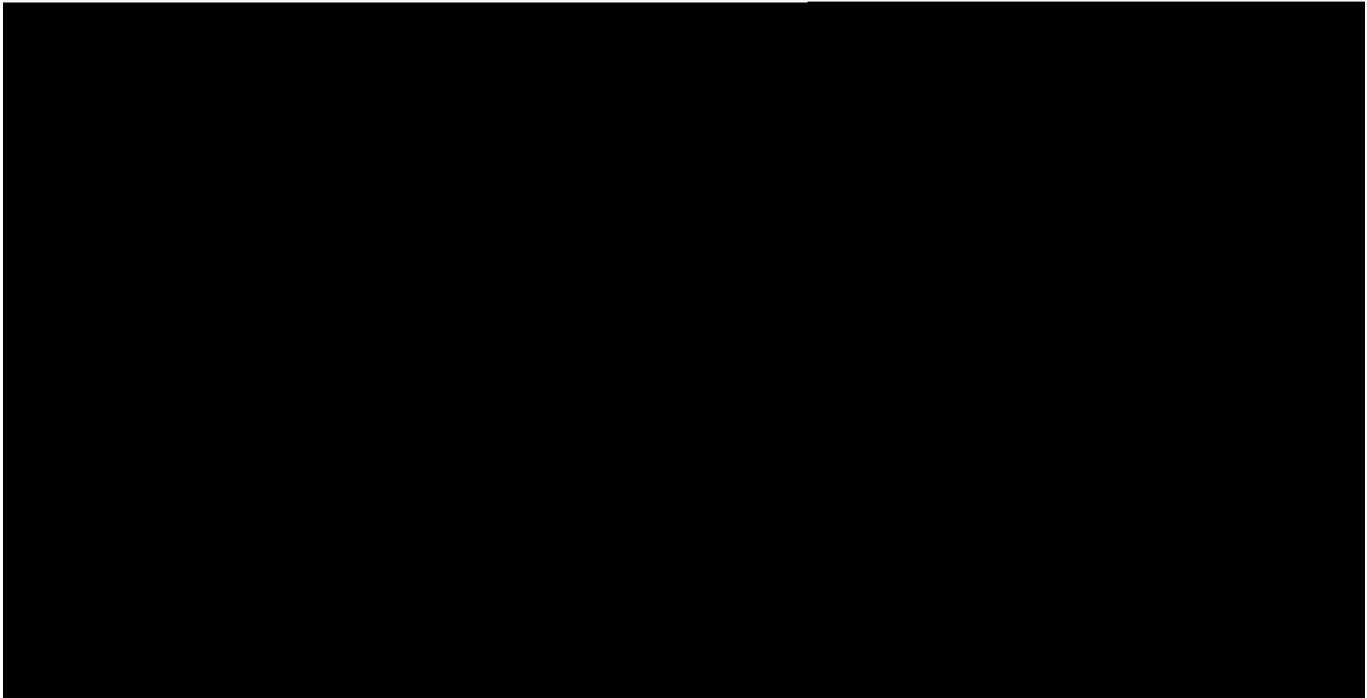




RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

Erfahrung schafft Vertrauen.



Objektbeschreibung

Koffer packen & einziehen ist angesagt!

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem **außergewöhnlichen Raumkonzept** im **hochwertigen Landhausstil** und vereint **modernen Wohnkomfort** mit **stilvollem Charakter**. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, der ausreichend Platz bietet und direkt in das durchdachte Wohnkonzept überleitet. Gegenüber befindet sich das **moderne Badezimmer** mit **Walk-in Dusche** und **WC**, welches durch ein **Fenster** mit angenehmem **Tageslicht** versorgt wird.

Das **Herzstück** der Wohnung ist der **beeindruckend lichtdurchflutete Wohnbereich** mit integrierter Küche. **Große Fensterflächen** sorgen für eine helle, offene **Atmosphäre** und führen direkt auf die Loggia, von der aus sich ein **traumhafter Blick** ins Grüne sowie auf die Pfarrkirche Maria Elend eröffnet. Alle Anschlüsse für Ihre **individuelle Traumküche** sind bereits vorbereitet. Direkt angrenzend befindet sich der **stilvolle Zugang** zur **Loggia**, der den Raum in Kombination mit den **bodentiefen Glasfronten** optimal ergänzt und für ein besonders offenes, **lichtdurchflutetes Wohngefühl** sorgt.

Zwei **separat begehbare Schlafzimmer** bieten optimalen Wohnkomfort und verfügen jeweils über **direkten Zugang** zum **westlich** ausgerichteten **Balkon** – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden. Die Raumaufteilung eignet sich perfekt für Paare, Familien oder auch als WG!

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

Ein **absolutes Highlight** ist die **Galerie** im oberen Bereich, die über einen **stilvoll integrierten Stiegenaufgang** erreichbar ist. Die Gestaltung der Treppe mit ihren **modernen Handläufen** fügt sich harmonisch in das **Gesamtbild** der **Wohnung** ein. Die Galerie selbst eröffnet durch eine **Fixverglasung** einen **beeindruckenden Blick** auf das **Schloss St. Martin** und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – ob als **Homeoffice**, **Spielbereich** oder persönlicher **Rückzugsort**.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Lichtdurchfluteter** Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- **Badezimmer** mit Fenster & Walk-in Dusche

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

Die **Nutzung** einer **allgemeinen Gartenfläche** steht zusätzlich zur Verfügung und **erweitert das Wohnerlebnis** ins Grüne. Ein **eigener Parkplatz** sowie ein **Keller** sorgen für **zusätzlichen Komfort** im Alltag. Und wenn Sie Ihren **Tag mit Blick ins Grüne** beginnen oder den Abend auf Balkon oder Loggia ausklingen lassen wollen – bietet Ihnen diese Wohnung ein **Wohngefühl**, das **Komfort, Licht und Lage** ideal miteinander verbindet. **Zögern Sie nicht lange – überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Maisonette-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>

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