

Moderne Erstbezugswohnung mit idyllischem Garten!



KI-visualisierter Garten

Objektnummer: 5420/7824

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	245.000,00 €
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 & wohlfühlen ist nun angesagt!

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

Der Wohnbereich ist das **Herzstück** der Liegenschaft und wird durch **bodentiefe Fensterflächen** mit viel Tageslicht versorgt. Ergänzt wird der Gang durch eine kompakte **Küchenecke mit Fenster**, während zwei **separat begehbare Schlafzimmer** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Paare, kleine Familien, Büro oder auch als WG-Konzept. Diese **durchdachte Raumaufteilung** macht die Wohnung besonders flexibel und ansprechend!

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

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Zwei **getrennte Schlafzimmer** und separater Wohnbereich
- **Terrasse** und **Eigengarten** mit Blick auf die Pfarrkirche Maria Elend
- **Hochwertige Ausstattung** mit modernem Bad, Parkett und Fliesen
- **Lichtdurchflutete**, zentral-begehbare Räumlichkeiten
- **Fußbodenheizung**, Fernwärme & **Photovoltaik**
- Parkplatz zzgl. 12.000€
- Sofort beziehbar

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für viel natürliches Licht in den Räumlichkeiten, unabhängig von der Tageszeit! 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 wie ein kleines, grünes Wohnzimmer unter freiem Himmel, mit Blick auf das Schloss, perfekt, um nach der Arbeit etwas abzuschalten - finden Sie nicht? Na dann 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>

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