

Lichtdurchflutete Wohnoase mit atemberaubendem Panoramablick!



Objektnummer: 5420/7855

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8323 Sankt Marein bei Graz
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 195,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,42
Kaufpreis:	336.000,00 €
Betriebskosten:	70,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12





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

Panoramablick, absolute Ruhelage und ein traumhafter Garten – Ihr persönlicher Wohlfühlort zum Ankommen und Genießen!

Schon der erste Blick auf dieses charmante Einfamilienhaus begeistert: Umgeben von einem **großzügigen Garten** mit ca. 990 m² und eingebettet in herrlicher Ruhelage genießen Sie hier einen traumhaften **Panoramablick** über Wiesen und Wälder. Die sonnige Süd-West-Ausrichtung sowie **zwei Terrassen** schaffen perfekte Plätze zum Entspannen und Ankommen.

Im Inneren empfängt Sie ein heller und **offener Wohnbereich** mit viel Licht und Gemütlichkeit. Die große, **moderne Küche** aus dem Jahr 2024 geht fließend in den Wohn- und Essbereich über und bildet das Herzstück des Hauses. Der Schwedenofen sorgt zusätzlich für eine besonders angenehme Atmosphäre und macht den Wohnbereich zu einem Ort voller Gemütlichkeit. Natürlich gelangen Sie vom Wohnbereich aus direkt auf die großzügige Sonnenterrasse mit einzigartigem Ausblick ins Grüne.

Drei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte. Das Badezimmer mit WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung perfekt.

Abgerundet wird dieses besondere Zuhause durch den Keller, eine Garage sowie einen zusätzlichen überdachten Abstellplatz. Ein Haus voller Ruhe, Natur und Lebensqualität – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **90 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- Große, offene neuwertige Küche (2024)
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Terrasse
- Herrlicher Blick ins Grüne und auf den Wald

- Gemütlicher **Schwedenofen** im Wohnzimmer
- Badezimmer mit WC
- Voll unterkellert
- Garage + zusätzlicher überdachter Abstellplatz
- Zwei Terrassen
- Großzügiger Garten mit ca. **990 m²**
- Süd-West-Ausrichtung
- Hochwertige Böden aus **Parkett & Fliesen**
- Öl-Heizung

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 740 23 17. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien.

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Polizei <3.500m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap