

Charmante Neubauwohnung mit mit edler Ausstattung!



Objektnummer: 5420/7865

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 m²
Nutzfläche:	122,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	355.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

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

T +43 6

Gerne s
Verfügu







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!

Diese besondere Wohnung begeistert mit einem **durchdachten Wohnkonzept** und einer Atmosphäre, die **modernes Wohnen, Komfort** und **Lebensqualität** perfekt vereint. **Großzügige Fensterflächen, helle Räume** und eine **hochwertige Ausstattung** schaffen ein Zuhause, das ideal auf die Bedürfnisse von Paaren und jungen Familien abgestimmt ist.

Das **Herzstück** der Wohnung bildet der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur **sonnigen Südloggia**. Der **traumhafte Blick ins Grüne** und auf die Pfarrkirche Maria Elend schafft eine **einzigartige Wohnqualität** und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Anschlüsse für Ihre **individuelle Traumküche** sind bereits vorbereitet.

Zwei **separat begehbare Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Beide Zimmer verfügen über einen **direkten Zugang** zum **westseitigen Balkon**, auf dem Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Ein besonderes Highlight ist die **Galerie** im Obergeschoss. Ob als Spielbereich für die Kinder oder **gemütlicher Rückzugsort** – dieser zusätzliche Raum schafft wertvolle Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung sowie die nachhaltige Energieversorgung über Fernwärme und Photovoltaik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. So entsteht ein **Zuhause**, das Freiraum, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre auf besondere Weise miteinander verbindet.

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