

## Hochwertige Erstbezugswohnung mit lichtdurchfluteten Räumlichkeiten!



KI-visualisiertes Schlafzimmer

**Objektnummer: 5420/7864**  
**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 <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 102,66 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 315.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

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





**RODERICK SCHERER**  
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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

# Objektbeschreibung

## ***Koffer packen & einziehen ist angesagt!!***

Diese besondere Wohnung begeistert mit einer **Wohnatmosphäre**, die sofort zum Ankommen und Wohlfühlen einlädt! **Lichtdurchflutete Räume**, großzügige **Raumhöhen** und **edle Holzbalken** verleihen dem Zuhause einen einzigartigen Charme und schaffen eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort und gemütlichem Landhausflair!

Der **offene Wohnbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf die **sonnige Süd-Loggia**. Hier genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und auf die Pfarrkirche Maria Elend – der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende zu zweit. Die Anschlüsse für Ihre **individuelle Traumküche** sind bereits vorbereitet.

Ein besonderes Highlight ist die **Galerie**, die sich ideal als Leseecke oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **großzügiges Schlafzimmer** und eine offene Wohnstruktur, die ein angenehmes Gefühl von Weite vermittelt!

**Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung** sowie die **nachhaltige Energieversorgung** über Fernwärme und Photovoltaik sorgen für modernen Wohnkomfort. Ein eigener Parkplatz und ein Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

## **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