

## Großzügige Räumlichkeiten mit Balkonzugang!



**Objektnummer: 5420/7889**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,67 €
<b>USt.:</b>	19,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

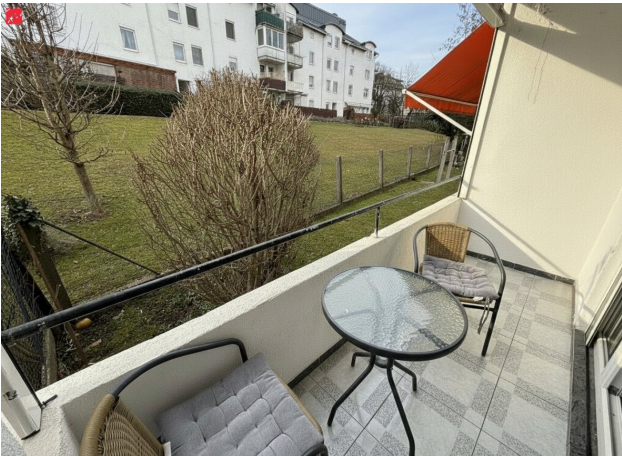
## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

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





*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 & wohlfühlen!*

## Urbanes Wohnen mit Grünblick – lichtdurchflutete Stadtwohnung mit Balkon in Zentrumslage!

Ihre **Highlights** auf einen Blick:

- Absolute Zentrumslage mit perfekter Infrastruktur
- Südlich ausgerichtete, lichtdurchflutete Wohnräume
- Balkon mit Grünblick trotz zentraler Lage
- Geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Fenster
- Angenehme Raumhöhe von ca. 2,65 m
- Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohngefühl

Auf der Suche nach einer Wohnung, die **urbanes Leben**, Komfort und ein **angenehmes Wohngefühl** perfekt vereint? Mitten im Zentrum und dennoch mit Raum zum Durchatmen – hier werden Sie fündig!

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man das **großzügige Raumgefühl**, das durch die angenehme Raumhöhe von ca. 2,65 m zusätzlich unterstrichen wird. Die geräumige Küche bietet viel Platz zum Kochen und Genießen und wird durch ein **Fenster** mit natürlichem Licht versorgt. Die **angrenzende Speisekammer** sorgt für praktischen Stauraum und schafft Ordnung im Alltag.

Der **südlich ausgerichtete Wohnbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. **Große Fensterflächen** lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Hier findet sowohl ein **großer Esstisch** als auch eine gemütliche Wohnlandschaft problemlos Platz – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden.

Auch die Schlafzimmer überzeugen durch ihre **ruhige Ausrichtung** und angenehme Helligkeit. Besonders das zweite Schlafzimmer bietet mit dem **Zugang zum Balkon** einen kleinen, privaten Rückzugsort im Grünen – mitten in der Stadt. Perfekt für eine kurze Auszeit oder den ersten Kaffee am Morgen.

Das Badezimmer präsentiert sich **modern und gepflegt** mit einer komfortablen **Walk-In-Dusche** sowie einem Fenster für natürliches Licht und optimale Belüftung. Hochwertige Fliesen in Bad und **separatem WC** unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstil.

Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume harmonisch miteinander und bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für Garderobe oder Stauraum. Diese Wohnung vereint zentrale Lage, durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl – **ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.**

Möchten Sie sich persönlich davon überzeugen, dass Ihre Wohnungssuche hier ihr Ende findet – und Sie im Familienalltag endlich durchatmen können? Kontaktieren Sie mich gerne unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap