

## Lichtdurchflutete Altbau-Dachgeschoßwohnung mit Loggia – Historischer Charme trifft Moderne!



**Objektnummer: 5420/7919**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	47,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,30 €
<b>USt.:</b>	12,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Krenn**

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

## Zentrale Lage - gemütliche Loggia - top Preis-/Leistung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! **Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit historischem Charme.** Der **offene, lichtdurchflutete Wohnbereich** besticht durch seine **beeindruckende Raumhöhe und die freigelegten Holztram**, die für eine **unvergleichliche und gemütliche Atmosphäre** sorgen. Zwei **gemütliche Schlafgalerien** bieten zusätzlichen, optimal nutzbaren Raum. Die charmante **Loggia** garantiert einen **herrlichen Blick in den grünen Innenhof!**

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Raumwunder:** Zwei großzügige Schlafgalerien bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt als ruhiger Rückzugsort, Büro oder als Gäste- und Schlafbereich.
- **Wohnflair:** Sichtbare Holztram verleihen dem offenen Wohnraum einen exklusiven Charakter.
- **Licht & Luft:** Große Dachflächenfenster sorgen den ganzen Tag über für hervorragende Lichtverhältnisse und einen herrlichen Ausblick.
- **Top-Lage:** Mitten in Graz gelegen, genießen Sie urbane Lebensqualität in Kombination mit der Ruhe des obersten Stockwerks.

Das ca. 1990 ausgebaute Dachgeschoss befindet sich in einem klassischen Altbauzinshaus (Baujahr 1910).

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [06641451733](tel:06641451733). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap