

## Stilvoller Wohnraum mit südlich ausgerichteter Loggia



Sonnige Loggia

**Objektnummer: 5420/7802**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,79 €
<b>Heizkosten:</b>	58,58 €
<b>USt.:</b>	34,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12







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

## Objektbeschreibung

### ***Koffer packen. Einziehen. Rundum Wohlfühlen.***

Zentrales Wohnjuwel mit **sonniger Loggia**, **überhohen Räumlichkeiten**, **modernen und maßgeschneiderten Tischlermöbeln**, sowie einer **ausgezeichneten Raumaufteilung**. Zwei freundliche Schlafzimmer, ein optisch getrennter Wohn- und Essbereich, ein elegantes Badezimmer und eine separate Küche bieten Ihnen die optimale Grundlage für Ihr **tägliches Wohlfühl-Bedürfnis**. Die stilvolle Küche ist mit Markengeräten von Siemens ausgestattet: ein Backofen in angenehmer Stehhöhe, eine Mikrowelle, ein Geschirrspüler, sowie ein Herd vor einem Fenster für eine **angenehme Aussicht beim Kochen**. Ein kleiner Kühlschrank wurde ausziehbar in der Küche verbaut. Das Badezimmer verfügt über **einen Waschtisch, einen Spiegelschrank, einen Waschmaschinenanschluss**, einen Boiler, **eine Regendusche** und **einen Handtuchtrockner**. Die Möbel im Badezimmer, in der Garderobe, in der Küche und im Wohnzimmer sind **hochwertige und moderne Vollholz-Tischlermöbel** und wurden an die Räumlichkeiten mit **2,61 Meter Raumhöhe** perfekt angepasst.

- + **Thermische Sanierung** des Wohnhauses 2022
- + **Kernsanierung der Wohnung** im Jahr 2011
- + **Tischlerküche** mit Markengeräten
- + **zwei großzügige** Schlafzimmer
- + Badezimmer mit **Regendusche & Handtuchtrockner**
- + **überhohe Räumlichkeiten**
- + **gepflegte Parkettböden**
- + **sonnige Loggia** mit Blick auf Bäume
- + **Personenaufzug** vorhanden
- + **barrierefreier Zugang** möglich
- + Einer für alles: **Zentralschlüssel**
- + **Keller** vorhanden
- + gemeinschaftlich nutzbare **Parkplätze im Innenhof**

Die Wohnung liegt im **3. Obergeschoss mit Lift** eines gepflegten und **umfassend thermisch sanierten Wohnhauses im Jahr 2022**. Im Zuge der Sanierung wurde das Wohnhaus mit **3-fach verglasten Schallschutz-Fenstern mit Rollläden**, einem **Vollwärmeschutz** und **Brandschutz-Eingangstüren** ausgestattet. **Das Dach, der Lift und die Steigleitungen** wurden bei der Sanierung ebenfalls erneuert. Im Zuge der **Kernsanierung im Jahr 2011** wurden **die Rohrleitungen, die elektrischen Leitungen und der Stromkasten** in der Wohnung erneuert, die **Küche und das Badezimmer saniert** und die **Böden erneuert bzw. geschliffen**.

Im Kaufpreis ist **ein Darlehen inkludiert**:

Kaufpreis der Wohnung	<b>EUR 149.840,85</b>
+ Darlehensübernahme von	<b>EUR 50.159,15</b>
= Gesamtkaufpreis	<b>EUR 200.000,00</b>

Die Sanierung des gesamten Wohnhauses wurde **vom Land Steiermark gefördert**. Es wurde ein **Darlehen in Höhe von ca. EUR 50.159,15 (= Anteil für die Wohnung; Stand 31.12.2025)** aufgenommen. Die **monatliche Rate beträgt EUR 287,60** und wird über die Betriebskosten zurückgezahlt. Es wurde ein **Fix-Zinssatz bis zum 31.12.2030 in Höhe von 1,5 %** vereinbart. Das Darlehen ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorzeitig rückzahlbar. Nach diesem Zeitpunkt wird seitens der Hausverwaltung ein neuer Zinssatz vereinbart; **Gesamtlaufzeit des Darlehens bis 31.07.2042**.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus **guter Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur** und **stadtnaher Wohnqualität**: Nach Feierabend schnappen Sie sich Ihr Rad, Ihre Inline-Skates oder Ihren Hund und gehen/fahren **den Murradweg entlang** und powern sich beim Sporteln so richtig aus. Danach genießen Sie noch einen **Drink in einer gemütlichen Bar** oder **ein köstliches Abendessen** beim Italiener, in einer Pizzeria oder einem anderen Restaurant mit Ihren besten Freunden in der Stadt, bevor Sie sich **zu Fuß auf den Heimweg** machen.

**Kein Expose kann den positiven ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** vor Ort unter [+43 676 36 46 890](tel:+436763646890). Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Nina Antley, 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap