

## **Urbaner Lifestyle trifft auf Design: Exklusives Wohnerlebnis in Grünlage!**



**Objektnummer: 5420/7934**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8051 Graz,13.Bez.:Gösting               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2013                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,10 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 170,25 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 2,31 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,89                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 152.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 99,36 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 28,58 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 18,24 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Krenn**





**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

**Diese Studio-Gartenwohnung wird Sie sofort Begeistern!**

Der **großzügige Wohn-Schlaf-Essbereich mit circa 29m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die direkte Verbindung zum **herrlich sonnigen Garten, circa 170m<sup>2</sup>**, entsteht ein **einzigartiges Wohnerlebnis**.

**Die Tischler Küche** ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern bietet alles, was das Herz ambitionierter Hobbyköche höherschlagen lässt – offen, praktisch und gut ausgestattet - unter anderem mit **einem neuwertigen Beko Markenherd**.

**Das stilvolle Designer-Badezimmer mit Badewanne garantiert entspannte Wellnessstunden.**

Die Ausstattung vereint Qualität und Stil: ein **strapazierfähiger Holzboden** und schöne **Fliesen** ziehen sich durch die Wohnung und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Das **Zirben-Bett verspricht ruhige Nachtstunden**.

Weiters erwarten Sie **ein eigener Parkplatz!!**

### Highlights:

- **Zirben-Bett**
- **Großer Garten**
- **Tischler Küche**
- **Eigener Parkplatz**

**Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap