

**Traumhafte Wohnung mit Blick auf den Plabutsch für
2000€/m²!**



Objektnummer: 5420/7954

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	227,78 €
Heizkosten:	130,00 €
USt.:	48,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer







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 • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Nach Wünschen sanieren, Koffer packen & einziehen ist angesagt!

Diese **westlich ausgerichtete** Wohnung **über den Dächern von Graz** vereint **großzügige Raumverhältnisse** mit einem **beeindruckenden Ausblick** über die Stadt bis hin zum Plabutsch. Die klassische Raumaufteilung im **charmanten Altstil** bietet viel Struktur und **eröffnet zahlreiche Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten!**

Der Wohn- und Essbereich ist klar von Küche und Schlafräumen getrennt – eine Aufteilung, die sich sowohl für **Familien, Paare** als auch für **Wohngemeinschaften** oder zur **Vermietung** ideal eignet. Die **Küche ist separat** gehalten und mit einem **Fenster** ausgestattet, was für angenehmes Tageslicht und **optimale Belüftung** sorgt.

Ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Studentenzimmer – hier lassen sich **verschiedenste Wohnkonzepte realisieren**. Bestehende Einbauschränke im klassischen Stil sowie **Parkett- und Fliesenböden** unterstreichen den Charakter der Wohnung. Das Badezimmer wurde kürzlich renoviert und überzeugt mit **Badewanne**, einer **praktischen Sprossenheizung** und der **räumlichen Trennung** vom **WC**, was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Zwei der Zimmer verfügen über **direkten Zugang zum Balkon**, von dem aus sich ein **beeindruckender Stadt- und Grünblick** genießen lässt – besonders in den Abendstunden ein echtes Highlight.

Ihre **Highlights** auf einen Blick:

- 4 großzügige, vielseitig nutzbare Zimmer
- Westausrichtung mit schönem Stadt- und Grünblick
- Separate Küche mit Fenster
- Getrennter Wohn-/Essbereich – ideal für WG oder Vermietung
- WC und Bad getrennt
- Barrierefreier Zugang

- Optionaler Garagenplatz

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein **Kellerabteil**, ein **allgemeiner Waschraum** sowie ein **barrierefreier Zugang** runden das Angebot ab. Ein Garagenplatz kann bei Bedarf übernommen werden.

Ob Sie den Tag entspannt mit einem Blick über die Dächer von Graz ausklingen lassen, während die Sonne langsam hinter dem Plabutsch verschwindet, oder ob hier konzentriert gelernt, gearbeitet und gelebt wird – diese Wohnung passt sich unterschiedlichsten Lebensentwürfen mühelos an.

Nutzen Sie die **vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten** und **machen Sie diesen Ort** zu Ihrem ganz **persönlichen Zuhause** oder einer **attraktiven Investition**. **Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!** 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap