Moderner Erstbezug mit idyllischem Eigengarten!

KI-visualisiertes Wohnzimmer

Objektnummer: 5420/8116

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,30 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	245.000,00 €

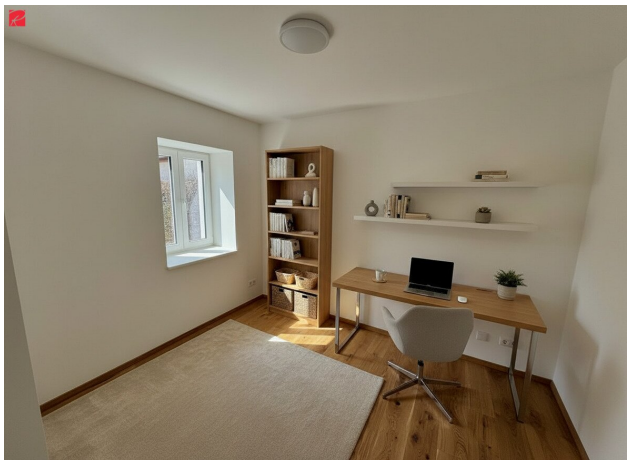
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Scherer

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



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

Koffer packen & einziehen ist angesagt!

Modern, hochwertig und sofort bereit für seine neuen Bewohner: Diese **Neubauwohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche** verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßer Ausstattung und einem ganz besonderen Extra – dem **eigenen Garten**.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein **heller und freundlicher Eingangsbereich**. Eine praktische Abstell- bzw. Ankleidenische schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass im Wohnbereich alles seinen Platz findet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **separate Wohnbereich mit bodentiefen Fensterflächen**, die viel natürliches Licht hereinlassen und den Blick nach draußen öffnen. Die kompakt integrierte Küchenecke fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Besonders praktisch: **Zwei separat begehbare Schlafzimmer** eröffnen unterschiedliche Wohnmöglichkeiten. Ob als Zuhause für ein Paar, eine kleine Familie, mit Homeoffice oder als WG – der Grundriss lässt sich flexibel an verschiedene Lebenssituationen anpassen.

Und dann wäre da noch der Platz, der diese Wohnung besonders macht: **Terrasse und Eigengarten erweitern den Wohnraum ins Freie.** Frühstück in der Morgensonne, ein Kaffee zwischendurch oder einfach nach einem langen Tag draußen zur Ruhe kommen – hier entsteht ein kleines grünes Wohnzimmer direkt vor der eigenen Haustüre.

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt dabei für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreicht das offene, freundliche Wohngefühl.

Auch technisch ist die Wohnung zeitgemäß ausgestattet: **Fußbodenheizung, Fernwärme und Photovoltaik** treffen auf hochwertige Parkett- und Fliesenböden und schaffen ein modernes Gesamtpaket.

Ihre Highlights auf einen Blick

- ca. **60 m² Wohnfläche**
- **2 separat begehbare Schlafzimmer**
- separater, heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern

- **Terrasse & Eigengarten**
- südöstliche Ausrichtung
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- **Fußbodenheizung**
- **Fernwärme & Photovoltaik**
- Kellerabteil
- eigener Parkplatz um **€ 12.000,-**
- **sofort beziehbar**

Ein Neubau, in dem Sie nicht erst planen, renovieren oder warten müssen: **Koffer packen, einziehen und ankommen.**

Zögern Sie nicht – überzeugen Sie sich selbst von dieser **einzigartigen Neubau-Wohngelegenheit** und kontaktieren Sie mich unter **0676 7402317**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien.**

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

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 <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap