

**Modern wohnen mit Weitblick - Sonnenterrasse &
Parkplatz inklusive!**



Wohnraum

Objektnummer: 5420/8192
Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	666,04 €
Kaltmiete (netto)	465,63 €
Kaltmiete	600,15 €
Betriebskosten:	119,57 €
USt.:	65,89 €
Infos zu Preis:	

Sonstige Kosten = Betriebskosten Parkplatz

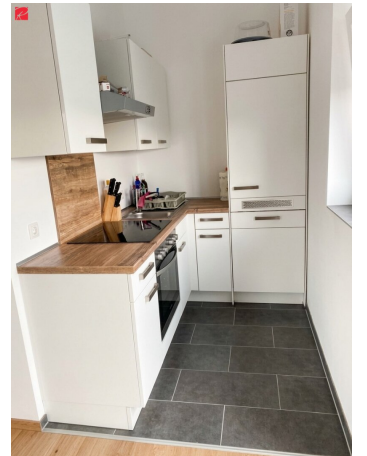
Provisionsangabe:

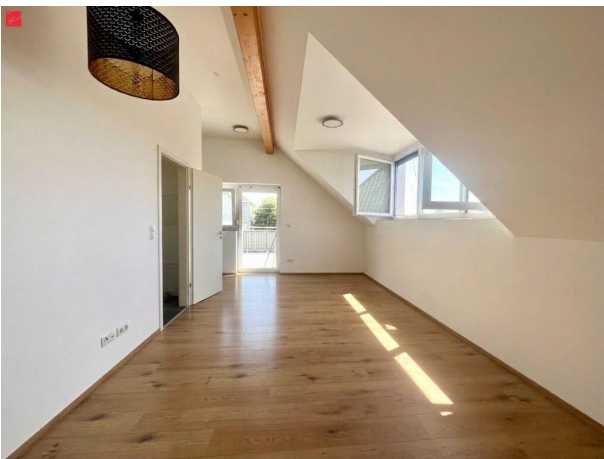
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer







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

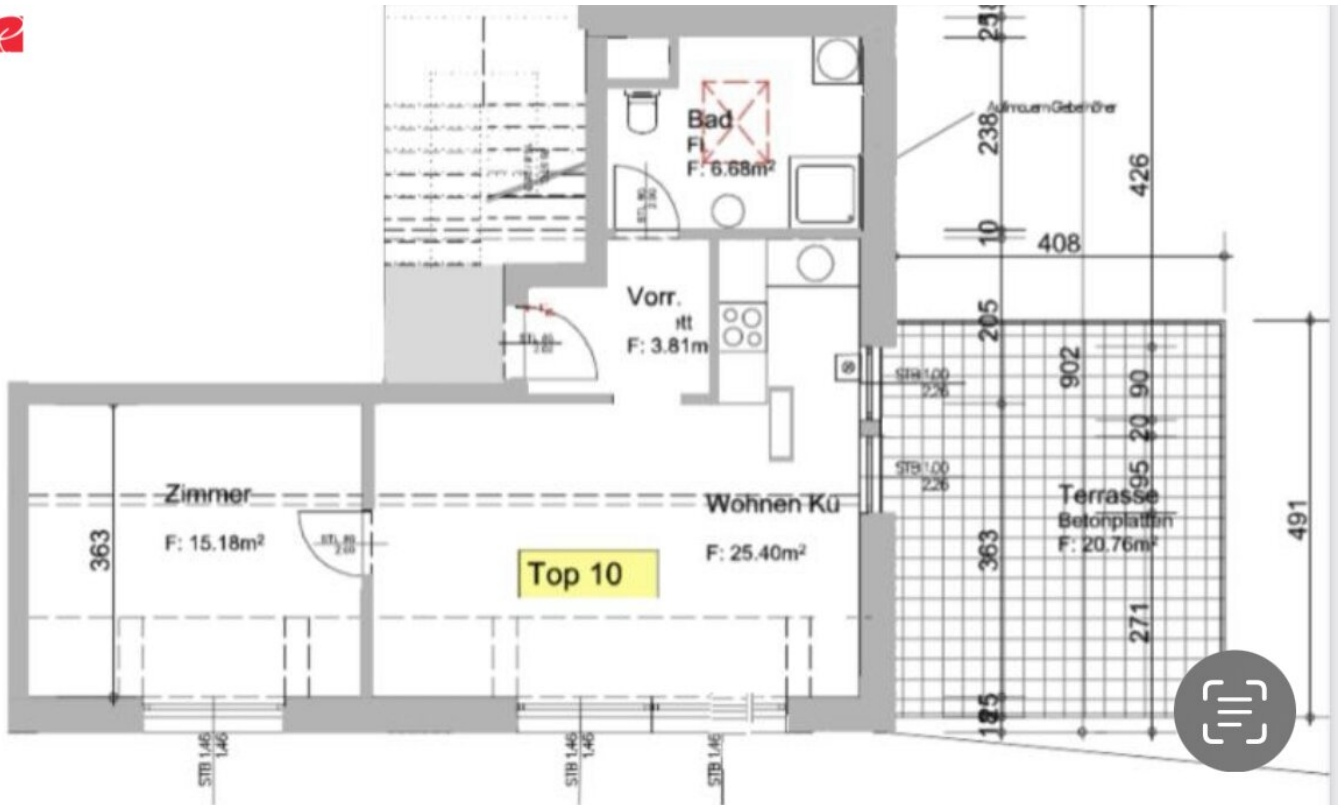


Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628



Objektbeschreibung

Viel Licht, moderne Ausstattung, außergewöhnlich hohe Räume und eine großzügige Sonnenterrasse machen diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung zu einem Zuhause mit besonderem Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einem **2021 errichteten Gebäude** und überzeugt mit einer offenen, intelligent geplanten Raumaufteilung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während die **Raumhöhe von über 3,20 Metern** ein besonders luftiges und großzügiges Ambiente schafft.

Das Herzstück bildet der rund **25 m² große Wohn- und Essbereich** mit moderner Küche und direktem Zugang auf die Terrasse. Das separat begehbare Schlafzimmer ist hell und bietet mit rund **15 m²** ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Möbel.

Auch das Badezimmer präsentiert sich **modern und zeitlos**. Eine großzügige **Walk-in-Dusche** sorgt für Komfort, das Fenster für Tageslicht und natürliche Belüftung.

Das absolute Highlight ist die rund **20 m² große Terrasse**. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet viel Platz zum Entspannen, Essen und für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Highlights:

- ca. **49 m² Wohnfläche | 2 Zimmer**
- ca. **20 m² große Terrasse**
- **Baujahr 2021**
- außergewöhnliche **Raumhöhe von über 3,20 m**
- großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- moderne Küche

- separates Schlafzimmer mit ca. 15 m²
- modernes Badezimmer mit **Walk-in-Dusche & Fenster**
- große Fensterflächen & viel Tageslicht
- **Fußbodenheizung**
- Kellerabteil
- **fixer Parkplatz optional anmietbar**

Sie erwartet eine moderne Wohnung, die auf kompakter Wohnfläche überraschend viel Großzügigkeit bietet. Besonders die **hohen Räume, die lichtdurchflutete Gestaltung und die großzügige Terrasse** schaffen ein Wohngefühl, das man bei einer Wohnung dieser Größe nur selten findet.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 740 23 17**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien GmbH**.

Sie möchten eine Immobilie kaufen und diese 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap