# PROVISIONSFREI: 10 Fahrtminuten nach Andritz



Sauberer Baufortschritt

## Objektnummer: 5420/8339

## Eine Immobilie von Roderick Scherer

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8045 Graz |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 109,40 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 90,00 m² |
| **Keller:** | 5,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 52,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |
| **Kaufpreis:** | 402.912,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

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

T +43 676 36 46 890
H +43 676 36 46 890















RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
*Erfahrung schafft Vertrauen.*

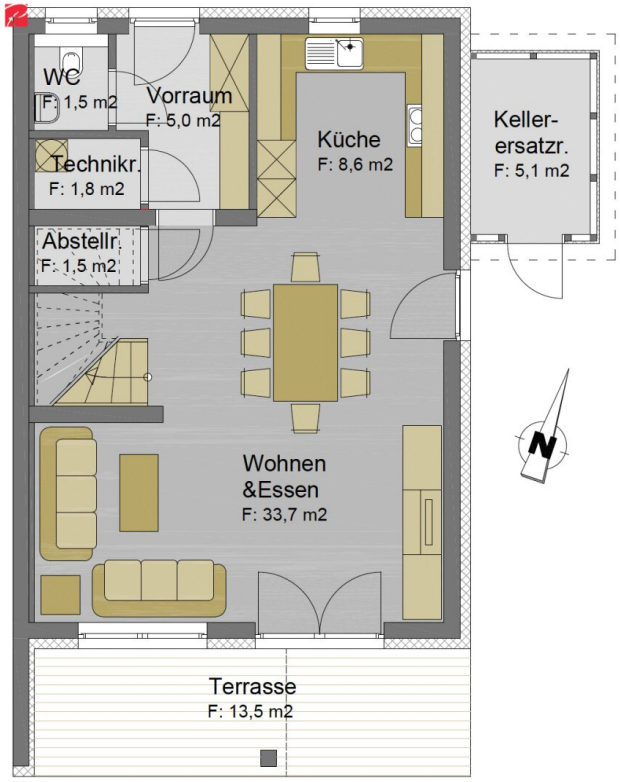
**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

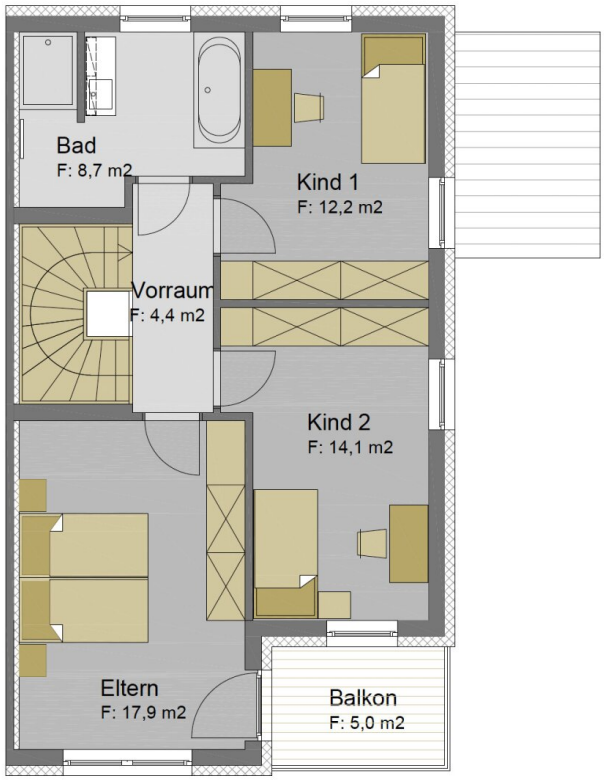
Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

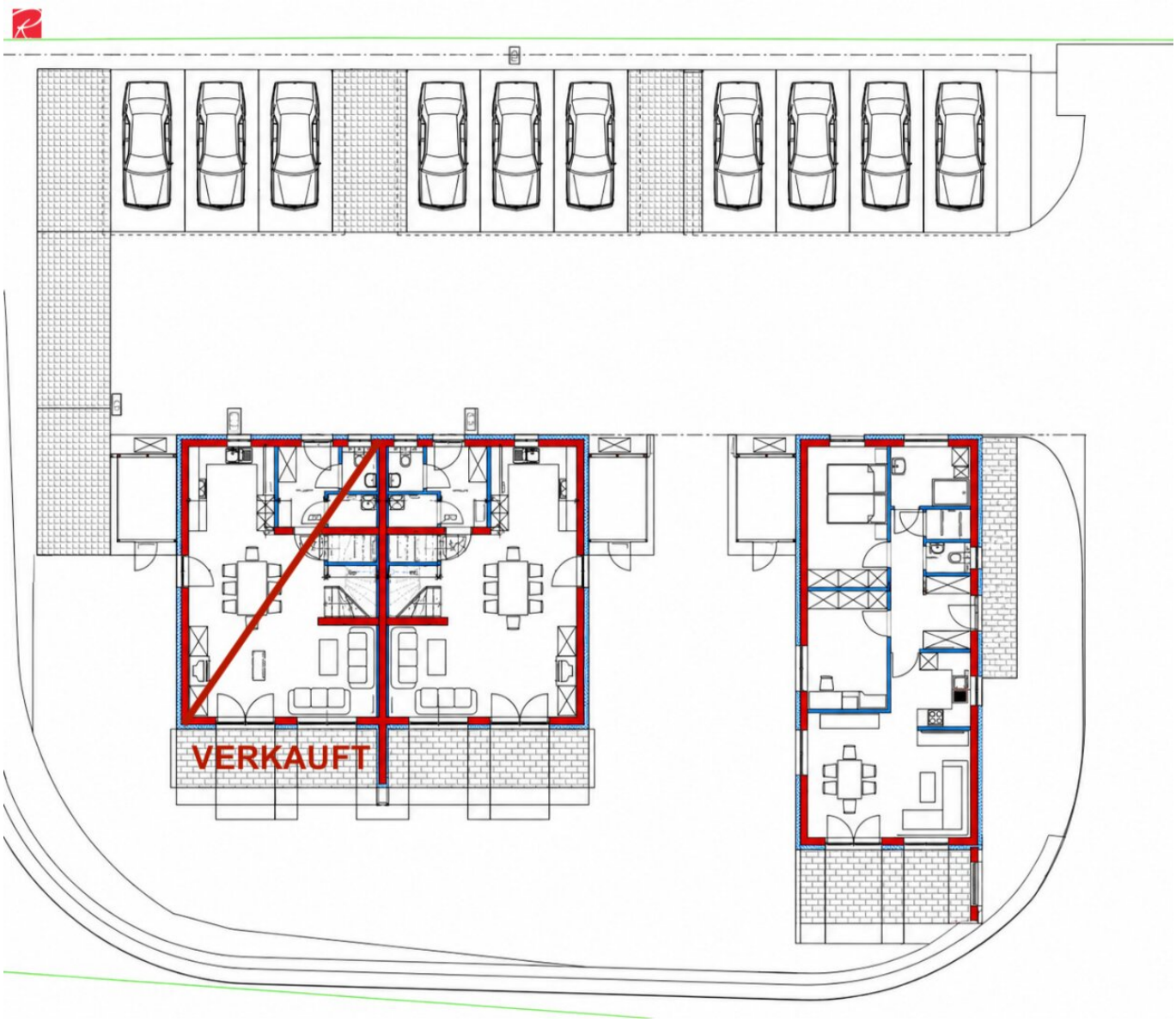
**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

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


WC
F: 1,5 m2
Vorraum
F: 5,0 m2
Küche
F: 8,6 m2
Keller-
ersatzr.
F: 5,1 m2
Technikr.
F: 1,8 m2
Abstellr.
F: 1,5 m2
Wohnen
&Essen
F: 33,7 m2
Terrasse
F: 13,5 m2


Bad
F: 8,7 m2
Kind 1
F: 12,2 m2
Vorraum
F: 4,4 m2
Kind 2
F: 14,1 m2
Eltern
F: 17,9 m2
Balkon
F: 5,0 m2


VERKAUFT

# Objektbeschreibung

**Schlüsselfertig – einziehen und rundum wohlfühlen zum Spitzenpreis! Die Immobilie ist der perfekte Ort für Familien, Jungfamilien und Pärchen die Wert auf Raum, Komfort und eine erstklassige Lage legen: eine ausgezeichnete Raumaufteilung, die gut angebundene Lage und die hochwertige Ausstattung zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Genießen Sie nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine unvergleichliche Lebensqualität inmitten der grünen Natur.**

***** der Baustart ist im Februar 2026 erfolgt *****

***** Provisionsfrei für die Käufer *****

Sie möchten von Anfang an in eine **nagelneue und hochwertige Ausstattung** eintauchen? Die **Doppelhaushälfte** verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca.109,4 m². Die durchdachte Raumaufteilung umfasst eine **großzügige Wohn- & Essküche,** sowie **drei lichtdurchflutete Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, begehbarer Kleiderschrank oder Gästezimmer. Ein **elegantes Badezimmer mit Fenster, Dusche und Doppelwaschbecken mit hochwertigen Armaturen** ermöglicht Ihnen den idealen Start in den Tag. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme, während die moderne Luft-/Wasserwärmepumpe eine energieeffiziente Heizlösung bietet. Jede Wohneinheit enthält eine eigene **Zentralheizungsanlage,** sodass die Warmwasseraufbereitung über ebendiese erfolgt.

- **Ziegelmassivbau: 25cm** mit **EPS-Vollwärmeschutz: 16 cm**
- **13,5 m² überdachte Terrasse** und **5 m² Balkon**
- **90 m² Garten mit südlicher Ausrichtung**
- **Fußbodenheizung**, **Luft/Wasser Wärmepumpe, gedämmter** Fußbodenaufbau
- hochwertige Materialien: **stilvolle Parkett- und Fliesenböden**
- **Kunststofffenster**, teilweise mit **Rolladen, insbesondere** bei Schlafzimmern
- **bruchsichere Isolierverglasung** bei Terrassen- und Balkontüren

- **Doppelwaschbecken GROHE-Armaturen**
- und Dusche **mit fixer Echtglas-Spritzschutzwand**
- elektrischer **Handtuchheizkörper** im Badezimmer
- **frostsicherer Kaltwasseranschluss** bei Freifläche vorhanden
- jede Einheit mit **eigener SAT-Anlage** ausgestattet
- **ein Abstellplatz** ist im Kaufpreis inkludiert
- **Carportplatz verfügbar** (Kaufpreis zzgl. EUR 9.500,-)
- Kellerersatzraum **mit Licht und Steckdose**

Nachträgliche **Sonder- und Zusatzleistungen** können berücksichtigt werden, sofern diese **rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf** bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des Kaufobjektes und/oder der Gesamtanlage bewirken.

Lassen Sie sich von den **sonnigen Freiflächen** überzeugen: Der **eigene 90 m² Garten, die einladende Terrasse mit 13,5 m²** und **5 m² Balkon** bieten Ihnen optimale Möglichkeiten, die frische Luft und die herrliche **Aussicht auf die grüne Umgebung** zu genießen. Ob Sie ein Frühstück im Freien planen oder abends mit Freunden eine Grillparty veranstalten möchten. Der **Fernblick über die sanften Hügel** und die naturnahe Umgebung sorgt dafür, dass Sie sich jeden Tag wie im Urlaub fühlen.

Sie können es gar nicht erwarten, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser stilvollen Doppelhaushälfte zu überzeugen?

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin **unter 0676 36 46 890, Nina Antley,** Roderick Scherer

Immobilien GmbH.

**Ihr neues Zuhause in Sankt Radegund wartet auf Sie!**

**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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap