Elegante Gartenwohnung mit attraktivem Weitblick



Attraktive Aussicht

Objektnummer: 5420/8401

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	521,00 m²
Keller:	2,73 m²
Kaufpreis:	555.000,00 €
Betriebskosten:	194,35 €
Heizkosten:	84,00 €
USt.:	39,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12















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

SONNE PUR! Ein großzügiger Balkon, über 521 m² Gartenfläche und ein herrlicher Weitblick lassen Ihr Herz höher schlagen!

Hals über Kopf verliebt: **Wohnen, wo Stil, Freiraum und Weitblick aufeinandertreffen!** Diese attraktive Wohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche und drei Zimmern begeistert mit einem großzügigen Balkon, einer außergewöhnlich großen Gartenfläche von über 500 m² und einem herrlichen Ausblick. Ein Zuhause, das Wohnkomfort und naturnahes Lebensgefühl auf besondere Weise verbindet.

Die **Tischlerküche** lädt Sie **bei schöner Aussicht** förmlich zum Zubereiten von Köstlichkeiten ein: **viel Arbeitsfläche**, ein **Induktionsherd** mit Umluft-Abzug, ein **Backofen in angenehmer Stehhöhe,** ein Kühlschrank mit **0° Gemüse-Fächern,** sowie ein **nahegelegener Abstellraum** erleichtern Ihnen hier jeden Schritt. Der Wohn-Essbereich verfügt über großzügige Fensterfronten und eine angenehme Privatspähre, sodass Sie die wohlige Wärme des Schwedenofens in vollen Zügen genießen können. Das Badezimmer hält eine **Walk-In-Regendusche**, einen **Waschtisch mit Hansa-Armaturen** und eine **Badewanne mit Blick** aus dem Fenster in den **eigenen Garten** für Sie bereit. Die Wohnung ist mit **hochwertigen Parkett- und Fliesenböden** ausgestattet und bietet Ihnen durch die **Fußbodenheizung**; Erdwärme den höchsten Wohnkomfort bei **niedrigen Kosten**.

+ **überschaubare Wohnanlage** mit 8 Wohnungen im Haus

+ großzügiger privater Garten mit **ca. 521 m² inkl. Bewässerungsanlage**

+ **Tischlerküche** mit Steinplatte und **Ausblick vom Kochfeld**

+ **Süd-westliche Ausrichtung**

+ **absolute Ruhelage** am Waldrand

+ **sonnige Terrasse mit ca. 24 m²** und Weitblick

+ **großzügige Fensterfronten** im Wohn-Essbereich

+ **Ziegelmassivbau**; Baujahr 2015

+ zwei freundliche Schlafzimmer

+ **elektrische Rollladen** und **Insektenschutz**

+ **Fußbodenheizung**; Erdwärme

+ Vorrichtung für **Photovoltaik-Anlage**

+ **indirektes Lichtkonzept** im Wohnbereich

+ **charmanter Schwedenofen** im Wohnbereich

Zur Wohneinheit ist ein **Kellerabteil mit Strom und Licht,** sowie ein **Garagenparkplatz (Kaufpreis zzgl. EUR 25.000,-)** mit einem **Starkstromanschluss** zugehörig. Die Wohnanlage ist überschaubar mit insgesamt 8 Einheiten und liegt in **absoluter Ruhelage.** Die Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus angenehmem Wohnambiente und großzügigen Freiflächen. Der weitläufige Balkon lädt dazu ein, den Tag bei einem Frühstück im Freien zu beginnen oder laue Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Die beeindruckende Gartenfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – als **grüne Wohlfühloase**, für gemütliche Stunden mit Familie, Freunden oder als **persönlicher Rückzugsort im Freien**.

Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihren Morgen mit einem Kaffee am Balkon beginnen, sonnige Nachmittage im eigenen Garten verbringen und den **Blick über die Landschaft schweifen** lassen. Hier genießen Sie **Freiraum, Privatsphäre und Lebensqualität** in einem Zuhause, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet. Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt für Paare, als gemütliches Zuhause für kleine Familien oder als Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen – diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit einem **außergewöhnlichen Freiraumangebot.**

Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter **0676 36 46 890**, Nina Antley, 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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap