GEIDORF: Wohnen nahe Murradweg mit Grünblick



Objektnummer: 5420/8407

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	157.000,00 €
Betriebskosten:	251,27 €
USt.:	25,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley

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

T +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

Objektbeschreibung

NEUER PREIS: Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Wohnung in Geidorf? Dieser Wohntraum bietet Ihnen zwei **Loggien mit Grünblick**, eine **ausgezeichnete Raumaufteilung (3er-WG-tauglich)** und eine **zentrale Lage** im schönen Geidorf. Die Freiflächen sind **Richtung Osten ausgerichtet**, sodass Sie hier einen atemberaubenden **Blick auf den Reinerkogel** genießen können.

Die **drei getrennt begehbaren Schlafzimmer** sind sehr gut geschnitten. In der separaten Küche ist ein Fenster vorhanden – die Küche inkl. Geräte sind nicht mehr funktionsfähig und sollten erneuert werden. Eine **großzügige Fensterfront** im geräumigen Wohnbereich sorgt für reichlich Sonne und eine angenehme Stimmung. Die östliche Ausrichtung und die Lage im **1. Stock** (mit Lift) verschafft Ihnen **atemberaubende Sonnenaufgänge**. Das Badezimmer hält eine **Dusche** und einen **Waschtisch mit Spiegel, sowie einen Boiler** und **Waschmaschinenanschluss** für Sie bereit. Ein **Personenaufzug** ist im Stiegenhaus vorhanden. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

+ Baujahr **1970**; **Ziegelmassive** Bauweise

+ **Grünblick** auf den Reinerkogel

+ Kunststofffenster, **Rolladen**

+ **Parkett-** und **Fliesenböden**

+ **Sanierung ist in Planung**

+ Lift bereits **saniert**

+ **getrennt begehbare Schlafzimmer**

+ **zwei östlich ausgerichtete Loggien**

+ einige **gemeinschaftliche Parkplätze**

+ **gemeinschaftlicher Garten**

+ **großzügiges Kellerabteil**

Eine **thermische Sanierung mit Begleitmaßnahmen** wurde bereits von der Eigentümergemeinschaft des Wohnhauses **beschlossen**. Hierzu wurde ein **Sanierungskonzept** von der Hausverwaltung vorgelegt, welches die folgenden Maßnahmen umfasst: **1. thermische Sanierung** (Wärmedämmung der Fassade, Keller- und

Garagendecke), **2. Balkonsanierung** inkl. Erneuerung der Geländer, **3. Ausbesserungen beim Flachdach**, **4. Sanierung der Fenster und Türen** bei Allgemeinflächen, **5. Gebäudesicherheit** (Handlauf bei Stiegenhaus), **6.** Sanierung der **allgemeinen elektrischen Anlage**, **7.** Sanierung der **Gemeinschafts-SAT-Anlage**, 8. Sanierungen im **Außenbereich.** Für die Wohnhausanlage besteht eine **Investitionsrücklage von ca. EUR 416.000,- (Stand April 2026**; siehe Schreiben der Beschlussfassung Seite 9).

Entspannen Sie sich auf den Loggien nach einem **anstrengenden Tag mit einem Gläschen Wein** und lassen Sie Ihre Seele baumeln. Rundum finden Sie auch zahlreiche Freizeitangebote, wie beispielsweise den Murradweg, Cafés oder Restaurants.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap