

Saniert & sonnig – Ihr neues Zuhause mit Balkon!



Wohnraum

Objektnummer: 5420/8423

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	25,68 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	112.500,00 €
Betriebskosten:	91,00 €
Heizkosten:	46,22 €
USt.:	18,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

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

Saniert, lichtdurchflutet und überraschend vielseitig – ein Zuhause, das auf kompakter Fläche erstaunlich viele Möglichkeiten bietet.

Die gepflegte und sanierte Garçonnière bietet auf **ca. 26 m² Nutzfläche** eine attraktive Kombination aus hellem Wohnambiente, eigenem Balkon und niedrigen laufenden Kosten. Sie eignet sich sowohl als gemütliches Zuhause für Singles, Studierende oder Pendler als auch als interessante Anlageimmobilie.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohn- und Schlafbereich**. Die große Fensterfläche sorgt in Verbindung mit der Ausrichtung für **viel Tageslicht** und schafft eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den **eigenen Balkon**, der den Wohnraum um einen schönen Platz im Freien ergänzt.

Ein besonderer Vorteil ist der **separate Küchenbereich**. Derzeit ist keine Küche eingebaut, wodurch dieser Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. **Mehrere funktionelle Küchenlösungen sind möglich**, sodass sich Stauraum, Arbeitsfläche und die notwendigen Küchengeräte optimal auf die vorhandene Fläche abstimmen lassen.

Das Badezimmer verfügt über **Dusche und WC**, während der separate Vorraum einen klar definierten Eingangsbereich schafft. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus befindet sich ein **Lift im Haus**. Die Beheizung der Wohnung erfolgt komfortabel mittels **Fernwärme**.

Besonders attraktiv sind zudem die geringen monatlichen Kosten, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger einen wesentlichen Vorteil darstellen.

Highlights

- **ca. 26 m² Nutzfläche**
- **saniert und gepflegter Zustand**
- **eigener Balkon**
- **viel Tageslicht durch großzügige Fensterfläche**

- separater Küchenbereich mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten
- Bad mit Dusche und WC
- separater Vorraum
- Kellerabteil
- Lift im Haus
- Fernwärme
- geringe laufende Betriebskosten
- sofort verfügbar
- ideal zur Eigennutzung oder als Anlage

Kontakt

Sie suchen ein helles, saniertes Zuhause mit Balkon und möchten Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin 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) - <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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap