Einziehen & aufblühen – Erstbezug mit Eigengarten!



Objektnummer: 5420/8419

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	245.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

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













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:



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

Objektbeschreibung

Sie suchen ein modernes Zuhause zum Wohlfühlen, das mit hochwertiger Ausstattung und einem eigenen Garten begeistert? Dann sind Sie hier genau richtig!

Die Wohnung selbst präsentiert sich als **moderner Neubau** mit **hochwertiger Ausstattung** und durchdachtem Grundriss auf ca. 60 m² Wohnfläche. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein **heller, freundlicher Eingangsbereich**, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Eine praktische Abstell- bzw. Ankleidenische sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag.

Der Wohnbereich ist klar vom Rest der Wohnung getrennt und wird durch **bodentiefe Fensterflächen** lichtdurchflutet. Ergänzt wird dieser durch eine kompakte **Küchenecke**, während zwei **separat begehbare Schlafzimmer** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als WG-Konzept. Diese **durchdachte Raumaufteilung** macht die Wohnung besonders flexibel und zukunftssicher.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch **moderne Ausstattungsdetails** wie **hochwertige Parkett- und Fliesenböden**, **Fußbodenheizung** sowie eine nachhaltige Energieversorgung über **Fernwärme** und **Photovoltaik**.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Zwei **getrennte Schlafzimmer** und separatem Wohnbereich
- **Terrasse** und **Eigengarten** mit Blick auf die Pfarrkirche Maria Elend
- Hochwertige Ausstattung
- **Fußbodenheizung**, Fernwärme & **Photovoltaik**
- Parkplatz zzgl. 12000€
- Sofort beziehbar

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für viel natürliches Licht in den Räumlichkeiten. Während

ein eigener **Parkplatz** sowie ein Keller zusätzlichen Komfort bieten. Terrasse und Garten erweitern den Wohnraum ins Freie und machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem! Und wenn der Tag langsam zur Ruhe kommt – ist dieser Garten doch wie ein kleines, grünes Wohnzimmer unter freiem Himmel, mit Blick auf das Schloss, finden Sie nicht?

Zögern Sie nicht – überzeugen Sie sich selbst von dieser **einzigartigen Neubau-Wohngelegenheit** und kontaktieren Sie mich unter **+43 676 36 46 896, Clara Käfer, 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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap