# Urbanes Wohnjuwel: helle Dachgeschosswohnung mit historischem Flair!

**Objektnummer: 5420/8436**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 1990 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,21 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,78 |
| **Kaufpreis:** | 108.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 94,30 € |
| **USt.:** | 12,01 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Robert Krenn**

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

Mayer

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

**Zentrale Lage - schöne Aussicht - top Preis-/Leistung!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! **Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung** vereint **modernen Wohnkomfort mit historischem Charme.** Der **offene, lichtdurchflutete Wohnbereich** besticht durch seine **beeindruckende Raumhöhe und die freigelegten Holztram**, die für eine **unvergleichliche und gemütliche Atmosphäre** sorgen. Eine **gemütliche Schlafgalerie** bietet zusätzlichen, optimal nutzbaren Raum. Durch die **großen Dachflächenfenster genießen Sie einen herrlichen Blick über die Landeshauptstadt!**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- **Raumwunder:** eine großzügige Schlafgalerie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt als ruhiger Rückzugsort, Büro oder als Gäste- und Schlafbereich.

- **Wohnflair:** Sichtbare Holztram verleihen dem offenen Wohnraum einen exklusiven Charakter.

- **Licht & Luft:** Große Dachflächenfenster sorgen den ganzen Tag über für hervorragende Lichtverhältnisse und einen herrlichen Ausblick.

- **Top-Lage:** Mitten in **Graz-Geidorf** gelegen, genießen Sie urbane Lebensqualität in Kombination mit der Ruhe des obersten Stockwerks.

**Das ca. 1990 ausgebaute Dachgeschoss befindet sich in einem klassischen Altbauzinshaus (Baujahr 1910).**

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 06641451733. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap