Wohntraum auf zwei Ebenen!



Objektnummer: 5420/8543

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,41 m²
Nutzfläche:	102,66 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	269.000,00 €

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 keine Wohnung von der Stange, sondern ein Zuhause mit dem gewissen Etwas? Großzügige Fensterflächen, eine offene Raumgestaltung und eine charmante Galerie schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl, das Raum für Individualität und kreative Wohnideen lässt. Dann lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Keine Wohnung von der Stange und definitiv kein Zuhause, das man gefühlt schon zehnmal gesehen hat: **Großzügige Raumhöhen, sichtbare Holzbalken und eine offene Gestaltung** verleihen dieser Wohnung bereits beim Betreten ihren ganz besonderen Charme.

Lichtdurchflutete Räume treffen hier auf moderne Ausstattung und gemütliche Details. Gerade die Kombination aus den warmen Holzelementen und der offenen Architektur schafft eine besondere Wohnatmosphäre – **modern, individuell und trotzdem wunderbar gemütlich.**

Das Herzstück bildet der **offene Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **sonnigen Süd-Loggia** und schönem Blick ins Grüne. Die Anschlüsse für Ihre **individuelle Traumküche** sind bereits vorbereitet und lassen Ihnen genügend Freiraum für die persönliche Gestaltung.

Ein echtes Highlight ist die **Galerie auf der zweiten Ebene**, die über eine Treppe erreichbar ist. **Die Treppe fügt sich perfekt in den modernen Wohnraum ein** und unterstreicht den offenen, architektonischen Charakter der Wohnung. Die Galerie bietet zusätzlichen Raum für Ihre Ideen – ob als Homeoffice, Leseecke oder gemütlicher Rückzugsort. **Hier darf Wohnen individuell sein.**

Ein **großzügiges Schlafzimmer** ergänzt das Raumangebot und bietet einen ruhigen privaten Bereich.

Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**, **Fußbodenheizung** sowie die Energieversorgung über **Fernwärme und Photovoltaik** verbinden den besonderen Charme der Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Neubau & generalsaniert**
- besondere offene Raumgestaltung
- **großzügige Raumhöhen & sichtbare Holzbalken**

- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- **Galerie auf zweiter Ebene -** ideal als Homeoffice, Lese- oder Rückzugsbereich
- sonnige **Süd-Loggia mit Grünblick**
- großzügiges Schlafzimmer
- **Garten zur Mitbenutzung**
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- **Fußbodenheizung, Fernwärme & Photovoltaik**
- eigener Keller
- Parkplatz zzgl. **€ 12.000,-**
- **sofort beziehbar**

Eine Wohnung für alle, die das Besondere suchen: offen, hell, gemütlich und mit genau den Details, die aus vier Wänden ein außergewöhnliches Zuhause machen.

Und wenn Sie morgens mit **Blick ins Grüne** in den Tag starten oder abends auf Ihrer **Loggia** den **Blick** über das **Schloss** schweifen lassen – ist das nicht genau die Art von **Zuhause**, die Alltag zu etwas Besonderem macht? **Überzeugen Sie sich selber davon, dass wir hier Ihre Neubau-Traumimmobilie gefunden haben - kontaktieren Sie mich am besten gleich 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

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