Offen, hell & außergewöhnlich!



Objektnummer: 5420/8544

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,66 m²
Nutzfläche:	122,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	299.000,00 €

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? Lichtdurchflutete Räume, eine offene Gestaltung und eine charmante Galerie schaffen ein besonderes Wohngefühl mit viel Raum für Ihre eigenen Ideen!

Keine Wohnung von der Stange und kein Grundriss, den man gefühlt schon zehnmal gesehen hat: **Diese Wohnung weckt bereits beim Betreten die kreative Ader.** Individuelle Räume, offene Gestaltungsmöglichkeiten und unterschiedliche Ebenen laden dazu ein, eigene Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung ihren ganz eigenen Charakter – **modern und offen, gleichzeitig charmant und gemütlich.**

Das Herzstück bildet der **offene Wohn- und Essbereich** mit Zugang zur **sonnigen Südloggia**. Der schöne **Blick ins Grüne** schafft zusätzliche Wohnqualität. Die Anschlüsse für Ihre individuelle Traumküche sind bereits vorbereitet.

Zwei **separat begehbare Schlafzimmer** bieten Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste und verfügen beide über einen direkten Zugang zum **westseitigen Balkon**.

Das besondere Extra wartet eine Ebene höher: Die **offene Galerie** schafft zusätzlichen Raum für Kreativität. Ob gemütliche Leseecke, Spielbereich, Arbeitsplatz oder persönlicher Rückzugsort – **hier entscheiden Sie selbst, was Ihr Zuhause daraus macht.**

Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**, **Fußbodenheizung**, Fernwärme und **Photovoltaik** runden das moderne Wohnkonzept ab.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Maisonette über zwei Wohnebenen**
- offene, individuelle Raumgestaltung
- heller Wohn- und Essbereich mit **Südloggia**
- zwei separat begehbare Schlafzimmer

- zusätzlicher **westseitiger Balkon**
- **Galerie mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten**
- Badezimmer mit Fenster & Walk-in-Dusche
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung, Fernwärme & **Photovoltaik**
- Parkplatz zzgl. **€ 12.000,-**
- **sofort beziehbar**

Die Nutzung einer allgemeinen Gartenfläche steht zusätzlich zur Verfügung und erweitert das Wohnerlebnis ins Grüne. Ein eigener Parkplatz sowie ein Keller sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Und wenn Sie Ihren Tag mit Blick ins Grüne beginnen oder den Abend auf Balkon oder Loggia ausklingen lassen wollen, bietet Ihnen diese Wohnung ein Wohngefühl, das Komfort, Licht und Lage ideal miteinander verbindet.

Eine Wohnung, die man nicht schon zehnmal gesehen hat – sondern ein Zuhause, das Raum für Ihre ganz eigenen Ideen lässt.

Zögern Sie nicht lange – überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Maisonette-Wohnung und kontaktieren Sie mich 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