

# **ERSTBEZUG: Stilvoller Wohntraum mit Ausblick auf die Villengegend St. Veit**



**Objektnummer: 5420/6262**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8046 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**





*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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

**EINZIEHEN UND RUNDUM WOHLFÜHLEN!** Sie sind auf der Suche nach einer **Luxuswohnung** mit sonnigem Balkon in der **exklusiven Villengegend St. Veit?**

**10 m<sup>2</sup>** Balkon, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und eine offene Küche mit Wohnbereich und **atemberaubendem Weitblick auf das wunderschöne Bergpanorama Richtung St. Veit** werden Sie im Handumdrehen von diesem **attraktiven Neubauprojekt** überzeugen. Die Liegenschaft verfügt über **großzügige Fensterfronten** und ist wunderschön **lichtdurchflutet** (mit elektrischen Raffstores ausgestattet). Die **sehr gut geplanten ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sorgen für einen **ganz besonders angenehmen Wohnflair**.

**+ + + Erfüllen Sie sich hier Ihren lang ersehnten Wohntraum in einer der besten Grazer Randlagen! + + +**

Ihre Suche nach exklusiver Lebensqualität hat mit dem Bau dieser Wohnanlage ein Ende: die hochwertige und elegante Ausstattung, der moderne Wohnkomfort und noch viel mehr erwarten Sie hier bei diesem traumhaften Neubauprojekt in beliebter und **stadtnaher Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

- **Ziegelmassive** Bauweise
- Modernes und ansprechendes Design
- **Großzügige und sonnige Freiflächen**
- fantastischer **Bergblick**
- ein **Außen-Wasseranschluss** pro Wohnung
- **Erdwärme (Tiefenbohrung)**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertiger Eiche-Parkettboden Landhausdielen und Feinsteinzeug**

- **Katzbeck:** 3-fach Wärmeschutzverglasung Holz mit **Alu-Vorsatzschale außen**
- modernes Bad: **Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche**
- **elektrische Beschattung** mit Raffstores
- **geräumiges Kellerabteil**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Lift; seniorengerecht**
- **Garagenparkplatz direkt neben Lift + Stellplatz** (zzgl. 100 Euro)
- uvm.

**Ein weiterer Vorteil für Sie:** Sie kaufen **provisionsfrei. Jetzt sind Sie neugierig geworden?** Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter [+43 676 36 46 890](tel:+436763646890). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, 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) - <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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap