

Sonniger Wohnraum mit Loggia und Blick ins Grüne



Objektnummer: 5420/6530

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	220,65 €
Heizkosten:	116,26 €
USt.:	45,32 €
Provisionsangabe:	

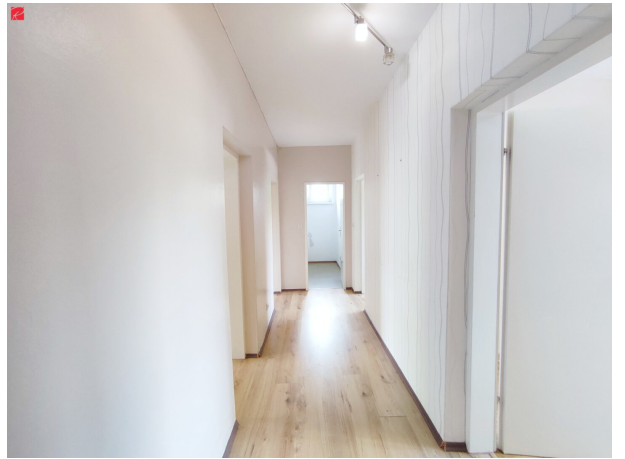
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12





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 226 628

Objektbeschreibung

Eine Gelegenheit, die man selten findet: Lichtdurchflutete, ruhig gelegene und dennoch stadtnah gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Raumaufteilung, viel Grünblick und zahlreichen Annehmlichkeiten.

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Graz-Waltendorf, am beliebten Berlinerring! Diese ca. **87 m² große Wohnung** im 5. Stock bietet alles, was komfortables und entspanntes Wohnen ausmacht – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügige, helle Räume mit durchdachter Struktur schätzen.

Schon beim Eintreten spüren Sie die offene und angenehme Atmosphäre der Wohnung. Vom zentral gelegenen Flur aus betreten Sie das **gemütlich geflieste Badezimmer** mit Dusche und Waschbecken. Gleich daneben befindet sich die **separate Toilette** – eine praktische Lösung im Alltag, besonders für Haushalte mit mehreren Personen.

Die **Küche** ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet – inklusive Herd, Backrohr und Geschirrspüler – und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Zusammenkommen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **geflieste Loggia**, die ebenfalls vom großzügigen **Wohnzimmer** aus begehbar ist. Dank der **Südwest-Ausrichtung** genießen Sie hier sonnige Nachmittage und Abende mit einem herrlichen **Blick ins Grüne** – ein Ort der Ruhe mitten im städtischen Leben.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **drei gut geschnittene Zimmer**. Eines davon ist ein **besonders großzügiges Wohnzimmer**, das mit seinen großen Fenstern viel Tageslicht hereinlässt und eine freundliche, offene Atmosphäre schafft – perfekt für gesellige Abende, entspannte Stunden oder als Rückzugsort nach einem langen Tag. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als **Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office** – ruhig gelegen, angenehm geschnitten und mit Blick ins Grüne für erholsame Nächte und konzentriertes Arbeiten.

Die Böden in den Wohnräumen bestehen aus **pflegeleichtem Parkett und Laminat**, während **Außenrollos** an allen Fenstern dafür sorgen, dass Sie auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima genießen können.

Das Wohnhaus selbst wurde lt. Eigentümer **2012 umfassend thermisch saniert**, was sich positiv auf Heizkosten und Wohnkomfort auswirkt: Im Sommer bleibt es angenehm kühl, im Winter wohlig warm.

Praktisch sind auch die **zwei Aufzüge**, die Sie bequem bis zur Wohnung bringen, sowie ein **großes Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung. Eine **Waschküche** im Haus, ein **Fahrradabstellraum**, ein **Spielplatz direkt beim Gebäude** sowie ein **großzügiger Gemeinschaftsparkplatz**, der nur selten ausgelastet ist, runden das Angebot ab.

Wenn Sie eine helle, ruhig gelegene und zugleich verkehrsgünstig erreichbare Wohnung mit idealer Raumaufteilung, grünem Ausblick und viel Komfort suchen – dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie.

In den angegebenen monatlichen Betriebskosten ist ein Darlehen iHv. EUR 106,27 enthalten - mit einer Restlaufzeit bis 30.04.2027.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676/ 740 23 17. 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) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap