

AnlegerHIT: Moderner Altbau in Bestlage!



**RODERICK SCHERER**
IMMOBILIEN

**MODERNE WOHNUNG
IM TIEFPARTERRE**

- ca. 43 m² Wohnfläche
- weiße Einbauküche
- stilvoller Altbau-Flair
- gepflegte Parkettböden
- Fernwärme, Fußbodenheizung

mehr auf
www.scherer-immobilien.at

Objektnummer: 5420/6690

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Baujahr:	1888
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	284,00 €
Provisionsangabe:	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 676 3646896?



RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

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

Diese außergewöhnliche **Souterrain-Wohnung** vereint modernen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Flair eines **stilvollen Altbaus** – und das in absoluter Toplage!

Besonders hervorzuheben ist die **clevere Raumaufteilung**: Auf kompaktem Raum finden sich eine **harmonisch integrierte Küche**, ein ruhiger, **privater Schlafbereich** sowie ein stilvolles Badezimmer mit **Walk-In-Dusche**. Die getrennte Anordnung von WC und Bad sorgt zusätzlich für Alltagstauglichkeit und **Komfort**.

Die Wohnung vereint moderne Ansprüche mit Charakter eines Altbaus. Warme **Parkettböden** und edle **Fliesen** schaffen ein elegantes, zeitloses Ambiente mit echtem Wohlfühlcharakter.

Direkt angeschlossen an die Wohnung liegt der gepflegte **Gemeinschaftsgarten** – ein geschützter **Rückzugsort** im Zentrum der Stadt, ideal für entspannte Lesestunden, einen Morgenkaffee im Grünen oder eine kleine Pause vom Alltag.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Souterrain-Wohnung in stilvollem, renoviertem Altbau
- Top-Lage im Herzen von Graz
- Perfekte Raumaufteilung
- Walk-In-Dusche, separates WC
-

Diese charmante Wohnung ist ein echtes **Unikat** am Grazer Wohnungsmarkt – kompakt, modern und stilvoll. Überzeugen Sie sich selbst von dieser gelungenen Kombination aus Altbauflair, modernem Wohngefühl und das in unschlagbarer Lage.

Vereinbaren Sie jetzt einen **Besichtigungstermin**! Sie erreichen mich unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **Clara Käfer**, 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap