

**Smart Wohnen: Helle ca. 79m<sup>2</sup> Wohnung mit  
Wärmepumpe, Fußbodenheizung & sonnigem Südbalkon**



**Objektnummer: 5420/7145**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Loft-Studio-Atelier    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4407 Steyr                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 78,81 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,40 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 324.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 91,42 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 129,86 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 35,11 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

11.664,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer

Roderick Scherer Immobilien  
Sankt Veiter Straße  
8045 Graz

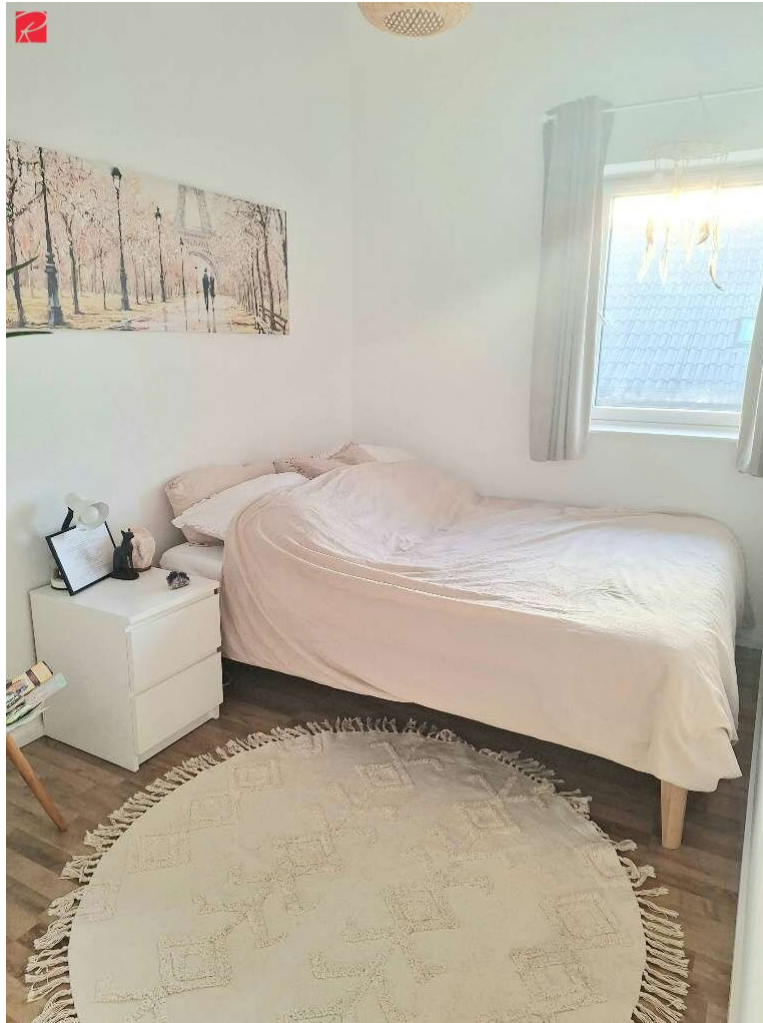
T +43 676 9412929

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





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

## Objektbeschreibung

**Träumen Sie von einem Zuhause mit 3 Metern Deckenhöhe und XL-Badewanne? NEUBAU-TRAUM (Bj. 2020) mit Süd-Balkon und Fußbodenheizung wartet auf Sie in Steyr!**

Vergessen Sie standardisiertes Wohnen. Hier finden Sie eine exklusive, **top ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung**, die durch ihr luxuriöses Raumgefühl und höchste Energieeffizienz besticht. Perfekt für junge Paare, anspruchsvolle Singles oder junge Familien, die Wert auf Qualität legen.

Diese ca. 79 m<sup>2</sup> große Wohnung, erbaut im Jahr 2020, bietet eine durchdachte Aufteilung, die sich Ihren Bedürfnissen anpasst:

- **Wohnkomfort XXL:** Genießen Sie das einzigartige Gefühl von 3 Meter hohen Räumen – ein Merkmal, das man sonst nur in Altbauvillen findet!
- **Wohlfühl-Bad:** Ihr privates Wellness-Erlebnis dank Tageslichtfenster, großer Dusche und einer **extravaganten 2x1 Meter XL-Badewanne**.
- **Klimafreundlich & Sparsam:** Beheizung über **Wärmepumpe und Fußbodenheizung** – das schont die Umwelt und hält Ihre Betriebskosten niedrig.
- **Perfekte Organisation:** Neben zwei separaten Zimmern bietet ein **eigener Schrankraum** Ordnung und Platz für Ihre Garderobe.

Stellen Sie sich vor, wie Sie den Feierabend auf Ihrem ca. **8 m<sup>2</sup> großen Süd-Balkon** genießen, während das Abendessen im komplett eingerichteten, offenen Wohn-Ess-Kochbereich zubereitet wird. Für junge Familien ist die **hervorragende Mikrolage** mit Kindergärten und Schulen in Fußnähe unschlagbar.

Berufstätige profitieren von dem Parkplatz zum Preis von € 15.000. Der Gesamtpreis beträgt somit € 339.000€.

Dies ist nicht nur eine Wohnung – es ist ein Lebensstil, der Komfort, modernes Design und beste Infrastruktur mühelos vereint.

**Lassen Sie sich dieses Neubau-Juwel nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.**

**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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap