

## **Licht, Raum und Lebensqualität – Wohnen mit Garten und Tiefgarage**



Wohnraum Ansicht 2

**Objektnummer: 5420/7200**  
**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	64,52 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,98 €
<b>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>USt.:</b>	25,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Scherer**







**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

### Lichtdurchflutete Gartenwohnung mit gut nutzbarem Außenbereich und eigenem Tiefgaragenplatz. Frisch ausgemalt und flexibel nutzbar.

Die rund zehn Jahre junge Gartenwohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und den frisch gestrichenen Innenbereich, der sofort einladend wirkt. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum sonnigen Südost-Garten.

Der großzügige, sonnige Garten bietet mit etwas Gestaltungsspielraum viel Potenzial für individuelle Ideen – ideal für alle, die sich ihren eigenen grünen Rückzugsort schaffen möchten.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Waschbecken, ebenfalls zeitgemäß ausgeführt. Die gesamte Wohnung ist einheitlich mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, was ein modernes und zugleich praktisches Wohngefühl schafft.

Mit geringem Aufwand lässt sich ein **drittes Zimmer** realisieren, das sich ideal als **Büro** oder für eine **WG-Nutzung** anbietet und somit flexible Wohnkonzepte ermöglicht.

Ob als Eigenheim oder wertbeständige Anlage – diese Wohnung bietet Wohnkomfort auf ganzer Linie. Ein besonderes Plus: Der im Kaufpreis **inkludierte Tiefgaragenstellplatz**, der Ihnen das mühsame Parkplatzsuchen erspart und Ihr Fahrzeug das ganze Jahr über schützt.

### Highlights im Überblick:

- Frisch gestrichen – sofort bezugsfertig
- Lichtdurchflutete Räume mit durchdachtem Grundriss
- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche
- Großzügiger, sonniger Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC mit Waschbecken, modern ausgestattet
- Einheitlicher Fliesenboden – pflegeleicht und modern

- Möglichkeit zur Schaffung eines dritten Zimmers (ideal als Büro oder WG-tauglich)
- Eigener Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- 

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676/ 740 2317. 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 <4.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap