

## **Sonniger Wohnhit in ruhiger Sackgassenlage!**



**Objektnummer: 5420/7211**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8074 Raaba-Grambach
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	907,00 m²
<b>Keller:</b>	70,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Krenn**

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

## Objektbeschreibung

**Sonnig, hochwertig und absolut ruhig** - diese Familienoase wird Sie begeistern!

Sie träumen schon lange von mehr Platz für sich und Ihre Familie? Dieser Top renovierte Wohnraum bietet Ihnen mit **ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern** viel Raum für Entfaltung. **Zwei geräumige Kinderzimmer** für Ihre Kleinen, ein **schönes Elternschlafzimmer** und ein **gemütliches Wohnzimmer**, alle Böden bieten hochwertiges Feinsteinzeug.

Das moderne Badezimmer ist mit einer **Walk-In Dusche, Travertin Stein, Wandheizung** und einem WC top ausgestattet.

In Ihrer neuen Traumküche mit einem **Falcon Range Cooker 110 Deluxe** können Sie die leckersten Gerichte für Freunde und Familie zubereiten. Abends nach einem anstrengenden Tag relaxt es sich gemütlich auf der Couch bei Ihrer Lieblingsserie **im gemütliche Wohnbereich**. Weiters ist das Haus mit **hochwertigen Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung & elektrischen Rollos** ausgestattet. Für ein leistungsfähiges Internet ist mit **Glasfaser bis ins Haus, CAT-5 Verkabelung** in allen Zimmern vorgesorgt.

im Untergeschoss, **ca. 70 m<sup>2</sup>**, befindet sich die **Waschküche** mehrere **Lageräume** der **Heizraum mit Öltank** und eine **kleine Garage**.

Auch der schöne Garten lässt keine Wünsche offen: **17 Beton-Hochbeete mit automatischer Bewässerung, 4 zusätzliche Hangbeete** bepflanzt, u. a. mit **Obstbäumen**, eine **große Gartenhütte** mit einer Größe von **ca. 7 x 4 m** und ein **eigener Brunnen**.

**Am Wochenende grillen, chillen oder sonnenbaden? Jederzeit. Nicht nur Sie, sondern auch Ihre Familie** wird es hier lieben und sich wohlfühlen.

**Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 06641451733. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap