

**Lichtdurchfluteter Neubau in Gehnähe zum  
Jakominiplatz!!**



**Objektnummer: 5420/7209**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,37 €
<b>USt.:</b>	19,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

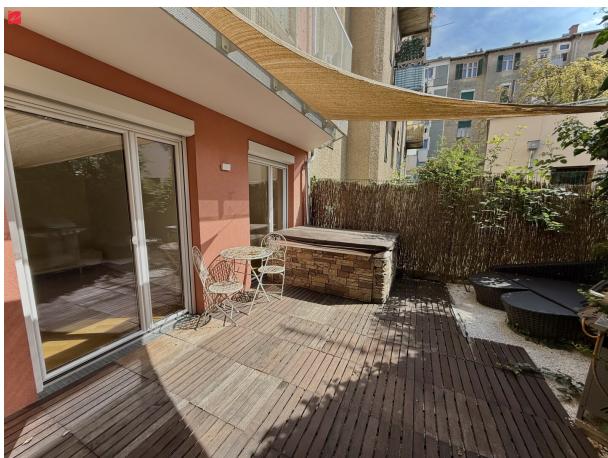
## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

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

Mit einer **durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Fensterfronten** bietet die Wohnung viel Licht und zugleich einen direkten Zugang in den **südlich ausgerichteten Garten mit großer Terrasse**. Auf rund **30 m<sup>2</sup> Außenfläche** finden Sie Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden, ein entspanntes Frühstück oder erholsame Stunden im eigenen **Whirlpool** und in der **Sauna** – so lässt sich auch die kalte Jahreszeit genießen!

Die Ausstattung überzeugt ebenso: Hochwertiger **Parkettboden** zieht sich durch die gesamte Wohnung, während pflegeleichte **Fliesen im Eingangsbereich, Badezimmer und separaten WC** für praktischen Komfort sorgen. Eine stilvolle **Kochnische mit SMEG-Geräten** erfüllt alle Ansprüche moderner Kulinarik. Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich mit **Fernwärme**, die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen.

Die flexible Raumgestaltung macht diese Immobilie zur idealen Wahl für alle Lebensmodelle: als **WG mit getrennten Schlafzimmern, zusätzliches Büro oder Wohnzimmer**.

### Ihre HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- Unschlagbare, zentrale Lage
- Südlich ausgerichteter Garten & große Terrasse
- Edler Parkettboden und hochwertige Fliesen
- Helle Zimmer mit Terrassenzugang
- Kochnische mit SMEG-Geräten
- Getrenntes WC, modernes Badezimmer
- Option einer TG-Miete

Hier verschmelzen **urbaner Lifestyle** und **entspannte Rückzugsorte** zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Denn während draußen die Stadt weiterpulsiert, genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort voller Ruhe und Leichtigkeit. **Hier fühlt sich der Winter doch gemütlich an!!**

Sie wollen sich selbst davon überzeugen? Kontaktieren Sie mich am besten sofort 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap