

## **Exklusive Gartenwohnung in Toplage – Fertigstellung August 2026**



**Objektnummer: 5420/7388**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8042 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,54 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 63,83 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



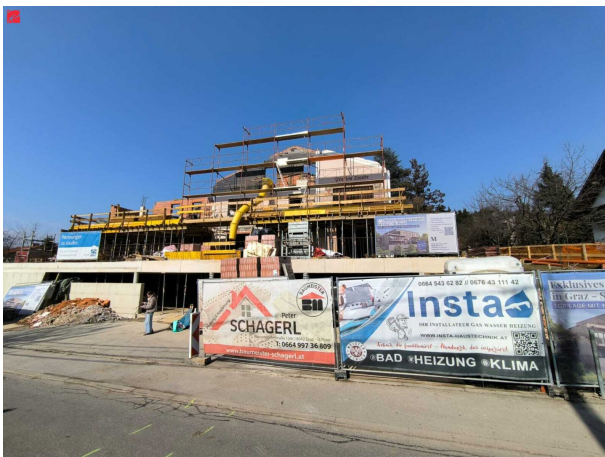
**Beatrix Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12  
8045 Graz





| ERDGESCHOSS          |                      |
|----------------------|----------------------|
| TOP 01               |                      |
| 49,54 m <sup>2</sup> |                      |
| Bad                  | 5,34 m <sup>2</sup>  |
| SR                   | 2,54 m <sup>2</sup>  |
| Wc                   | 1,30 m <sup>2</sup>  |
| VR                   | 6,96 m <sup>2</sup>  |
| Wohn-Ess-Küche       | 22,30 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 11,10 m <sup>2</sup> |
| Garten               | 63,83 m <sup>2</sup> |
| Terrasse             | 23,86 m <sup>2</sup> |





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

# Objektbeschreibung

## Wohnidyll in St. Peter – Exklusives Neubauprojekt mit Garten und Terrasse

Erstbezug! In ruhiger und begehrter Lage von St. Peter entsteht ein Wohnprojekt mit höchstem Komfort. Der Baustart ist bereits erfolgt, die Fertigstellung erfolgt im August 2026. Das hochwertige Neubauprojekt mit nur zehn Wohneinheiten bietet ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Verweilen.

Im Angebot haben wir für Sie eine attraktive **2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss (Top 01)** mit folgender Aufteilung:

- **Wohnfläche:** 49,54 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 23,86 m<sup>2</sup>
- **Garten:** 63,83 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenplatz optional für € 29.000,-
- Kellerabteil inkludiert

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit ausreichend Platz für eine moderne Küche (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche
- Separates WC
- Begehrter Kleiderschrank
- Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Zugang zur sonnigen Terrasse und zum Garten direkt vom Wohnbereich

### Ausstattung & Highlights:

- Raumhöhe bis zu **2,65 m** für ein offenes Wohngefühl
- **Eichenparkettböden**, hochwertig verarbeitet
- **Elektrische Raffstores** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Bäder mit großformatigen Fliesen**, modernen Armaturen und **bodengleichen Glasduschen**
- In größeren Einheiten zusätzlich mit **Badewanne**
- Moderne **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe**, ergänzt durch eine **Photovoltaikanlage**
- **Sehr gute Energieeffizienz**, nachhaltig & zukunftssicher
- **Teils überdachte Terrassen** mit ansprechendem Terrassenbelag
- **Leerverrohrung für E-Ladestationen** in der Tiefgarage
- Niedrigenergie-Bauweise, hochwertige Bauausführung

#### **Weitere Vorteile:**

- **Exklusive Architektur und individuelle Planung**
- Flexible Grundrisse, ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder Anleger
- Auch als **Vorsorgewohnung zum attraktiven Anlegerpreis** erwerbbar
- Auf Wunsch kann ein maßgeschneidertes **Finanzierungsmodell** angeboten werden

#### **Fertigstellung: August 2026**

#### **Jetzt vorsorgen und diese großzügige Traumwohnung sichern!**

Gerne senden wir Ihnen Grundriss, Baubeschreibung und weitere Unterlagen auf Anfrage zu.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 740 23 17. 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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap