

## **Ruhe genießen: Zuhause mit Balkon und grünem Ausblick in Toplage!**



Grünblick Balkon

**Objektnummer: 5420/7587**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,63 €
<b>Heizkosten:</b>	43,22 €
<b>USt.:</b>	24,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12





**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 228 628

## Objektbeschreibung

### Sonnige 2-Zimmer-Wohlfühlwohnung in ruhiger Grazer Lage mit Balkon & Grünblick!

#### Ihre Highlights auf einen Blick:

- Sonniger Balkon mit idyllischem Grünblick
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 23,55 m<sup>2</sup>)
- Separate Küche mit hochwertiger DAN-Einbauküche
- Praktische Speisekammer in der Küche
- Bad mit Fenster + Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum in der Wohnung + eigenes Kellerabteil
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Obstbäumen
- Allgemeine Parkplätze, Fahrradabstellplatz & Kinderspielplatz
- Thermisch saniertes Ziegelmassivhaus (2012)

Sie suchen eine **helle, ruhig gelegene Wohnung in begerter Grazer Wohnlage** mit viel Grün und hoher Lebensqualität? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre **freundliche, helle Atmosphäre** und

das großzügige Raumgefühl. Das Wohnzimmer mit rund 23,55 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **sonnigen Balkon mit schönem Blick ins Grüne** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die **separate Küche** ist mit einer hochwertigen DAN-Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag benötigt: E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie eine praktische Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Das **Badezimmer verfügt über ein Fenster** und einen Waschmaschinenanschluss, das WC ist separat angeordnet – ideal für mehr Komfort im Alltag.

Ein **zusätzlicher Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie ein **eigenes Kellerabteil** sorgen für ausreichend Stauraum. Der **gepflegte Gemeinschaftsgarten** mit Obstbäumen lädt zum Verweilen ein und bietet zusätzlichen Erholungsraum direkt vor der Haustüre.

Die Wohnanlage ist ein **thermisch saniertes Ziegelmassivhaus aus dem Jahr 2012** und verfügt über eine eigene Heizanlage. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich attraktives Potenzial für individuelle Modernisierungen. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap