

## Lichtdurchflutetes Familienjuwel in einzigartiger Lage!



**Objektnummer: 5420/7595**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8120 Peggau
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.983,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,23 €
<b>Heizkosten:</b>	44,37 €
<b>USt.:</b>	23,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

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





**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 228 628

## Objektbeschreibung

**Großzügige Familienwohnung** mit Balkon, hochwertiger Ausstattung und **modern saniertem Bad** in ruhiger Lage – hier verbinden sich **Wohnkomfort** und **Lebensqualität** auf ideale Weise!

Diese helle und durchdacht geschnittene Wohnung überzeugt mit zahlreichen Highlights für den Alltag. Einladend wirkt nicht nur bereits der **geräumige Eingangsbereich**, sondern ebenso die **separate Küche** mit hochwertigen AEG-Geräten, die gleich Lust zum Kochen machen! Während das modern **sanierte Badezimmer** mit **Fenster** zeitgemäßen Komfort bietet und die **Badewanne** vor allem für Kinder, einen **Badetraum** verwirklicht. In den **drei großzügigen Schlafzimmern** sorgen edle Echtholz-**Lärchenböden** für eine warme Wohnatmosphäre.

Der gemütliche **Kachelofen** im Wohnzimmer schafft ein besonderes Ambiente – perfekt für **gemütliche Familienzeit** im geräumigen Wohnzimmer! Ob entspannte Filmeabende oder Spiele-Nachmittage mit den Kindern, hier gibt es Platz für alle Ideen! Der **direkte Zugang zum Südbalkon** sorgt nicht nur für **genügend Licht** am ganzen Tag, sondern ist ebenso der **ideale Platz** für kurze, ruhige Frischluft-Momente.

Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch praktische Details wie **Außenrollos**, **Insektenschutz**, **Glasfaser Internet** sowie ein **Kellerabteil** mit Stromanschluss.

### ***Ihre Highlights:***

- Geräumige Küche mit Fenster
- Gemütlicher Kachelofen
- 3 helle Schlafzimmer
- WC und Badezimmer getrennt
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Gemeinschaftsgarten mit Pavillon, Grillplatz & Kinderspielplatz

Sowohl die **Nähe zur Autobahn** und Stadt Graz, sondern auch die gute Infrastruktur – inklusive **fußläufig erreichbarem Bahnhof** – machen die Lage dieser Wohnung besonders **alltagstauglich** und lebenswert!

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem **warmen Frühlingsnachmittag** auf Ihrem Balkon entspannen, während die Kinder sicher im Gemeinschaftsgarten mit Pavillon, Trampolin und am Spielplatz spielen! Sollten Sie diese Traum-Oase für ein Abenteuer verlassen wollen, so warten in wenigen Minuten tolle **Spazier- oder Erlebnis-Wanderwege** und diverse **Sportmöglichkeiten** auf Sie und Ihre Familie!

Kein Exposé kann den persönlichen Eindruck vor Ort ersetzen. Worauf warten Sie noch? **Überzeugen Sie sich selbst** von dieser besonderen Wohnung und **vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!** Kontaktieren Sie mich unter **+43 676 36 46 896, 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

Krankenhaus <7.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap