

## Moderne und lichtdurchflutete Wohnung in idealer Familienlage!



**Objektnummer: 5420/7741**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8046 Stattegg
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,30 €
<b>Heizkosten:</b>	129,88 €
<b>USt.:</b>	51,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 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

*Koffer packen, einziehen & wohlfühlen ist angesagt!*

In einer **traumhaften Familienumgebung** erwartet Sie diese **lichtdurchflutete** Wohnung mit einer besonders stimmigen Raumaufteilung. Schon beim Betreten fällt der **großzügige Eingangsbereich** mit Tageslicht positiv auf und schafft ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Die Küche ist geschickt integriert: **offen**, jedoch dezent positioniert und durch ein Fenster wird der Raum auch hier **optimal belichtet**. Der angrenzende Wohn- und Essbereich bildet das **Herzstück** der Wohnung. Richten Sie sich diesen Wohnraum nach **Ihren Wünschen ein** und verwandeln Sie damit den offenen Wohn-Essbereich zu **DEM Highlight für Familie und Freunde!**

Die Wohnung verfügt über **drei weitere Räume**, die vielseitig genutzt werden können – ob als Schlafbereich, Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort für individuelle Bedürfnisse. Ein besonderes **Highlight** ist der nach **Süd-West** ausgerichtete Balkon mit **schönem Blick ins Grüne** – ein Ort, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder eine **kleine grüne Oase** eignet.

Das Badezimmer zeigt sich **modern und funktional** zugleich: Eine angenehme **Walk-In Dusche, Sprossenheizung** und **Fenster** sorgen für Komfort im Alltag. Die **separate Toilette** ergänzt diese praktische Raumaufteilung!

## **IHRE HIGHLIGHTS:**

- Ruhige Lage mit viel Sonnenlicht
- Moderne, geräumige Küche mit Tageslicht
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung mit Grünblick
- Modern ausgestattetes Bad mit Dusche, separate Toilette
- Klimaanlage
- Allgemeingarten mit Spielplatz

- Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Die Kombination aus **hochwertigen Holzböden, eleganten Fliesen** und **modernen Vinylflächen** verleiht den Räumen eine zeitlose und gepflegte Atmosphäre. Für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt eine installierte **Klimaanlage**. Dank der südlichen Ausrichtung profitieren alle Wohnräume von **viel natürlichem Licht**.

Sie möchten abends ein **erfrischendes Glas Wein** auf Ihrem neuen Balkon mit **atemberaubenden Blick** Richtung Sonnenuntergang genießen, während die Kinder im Garten oder am benachbarten Fußballplatz spielen? **Wenn nicht hier wo dann - worauf warten? 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 <3.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap