

## **Gemütlicher Wohnraum mit malerischer Aussicht!**



**Objektnummer: 5420/7807**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<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

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 ist angesagt!*

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem **außergewöhnlichen Raumkonzept** im **hochwertigen Landhausstil** und vereint **modernen Wohnkomfort** mit **stilvollem Charakter**. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, der ausreichend Platz bietet und direkt in das durchdachte Wohnkonzept überleitet. Gegenüber befindet sich das **moderne Badezimmer** mit **Walk-in Dusche** und **WC**, welches durch ein **Fenster** mit angenehmem **Tageslicht** versorgt wird.

Das **Herzstück** der Wohnung ist der **beeindruckend lichtdurchflutete Wohnbereich** mit integrierter Küche. **Große Fensterflächen** sorgen für eine helle, offene **Atmosphäre** und führen direkt auf die Loggia, von der aus sich ein **traumhafter Blick** ins Grüne sowie auf die Pfarrkirche Maria Elend eröffnet. Alle Anschlüsse für Ihre **individuelle Traumküche** sind bereits vorbereitet. Direkt angrenzend befindet sich der **stilvolle Zugang** zur **Loggia**, der den Raum in Kombination mit den **bodentiefen Glasfronten** optimal ergänzt und für ein besonders offenes, **lichtdurchflutetes Wohngefühl** sorgt.

Zwei **separat begehbare Schlafzimmer** bieten optimalen Wohnkomfort und verfügen jeweils über **direkten Zugang** zum **westlich** ausgerichteten **Balkon** – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden. Die Raumaufteilung eignet sich perfekt für Paare, Familien oder auch als WG!

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch **hochwertige Materialien** wie Parkett- und Fliesenböden, **Fußbodenheizung** sowie **nachhaltige Energieversorgung** über Fernwärme und **Photovoltaik**.

Ein **absolutes Highlight** ist die **Galerie** im oberen Bereich, die über einen **stilvoll integrierten Stiegenaufgang** erreichbar ist. Die Gestaltung der Treppe mit ihren **modernen Handläufen** fügt sich harmonisch in das **Gesamtbild** der **Wohnung** ein. Die Galerie selbst eröffnet durch eine **Fixverglasung** einen **beeindruckenden Blick** auf das **Schloss St. Martin** und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – ob als **Homeoffice**, **Spielbereich** oder persönlicher **Rückzugsort**.

*Ihre Highlights auf einen Blick:*

- **Lichtdurchfluteter** Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- **Badezimmer** mit Fenster & Walk-in Dusche

- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung, Fernwärme & **Photovoltaik**
- Parkplatz zzgl. 12000€
- **Sofort beziehbar**

Die **Nutzung** einer **allgemeinen Gartenfläche** steht zusätzlich zur Verfügung und **erweitert das Wohnerlebnis** ins Grüne. Ein **eigener Parkplatz** sowie ein **Keller** sorgen für **zusätzlichen Komfort** im Alltag. Und wenn Sie Ihren **Tag mit Blick ins Grüne** beginnen oder den Abend auf Balkon oder Loggia ausklingen lassen wollen – bietet Ihnen diese Wohnung ein **Wohngefühl**, das **Komfort, Licht und Lage** ideal miteinander verbindet. **Zögern Sie nicht lange – überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Maisonette-Wohngelegenheit und 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>

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 <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap