

## **Lichtdurchflutetes Dachgeschoss über den Dächern der Stadt!**



**Objektnummer: 5420/7857**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz            |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 64,90 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 861,68 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 536,13 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 698,38 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 142,78 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 77,88 €              |
| <b>USt.:</b>             | 85,42 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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

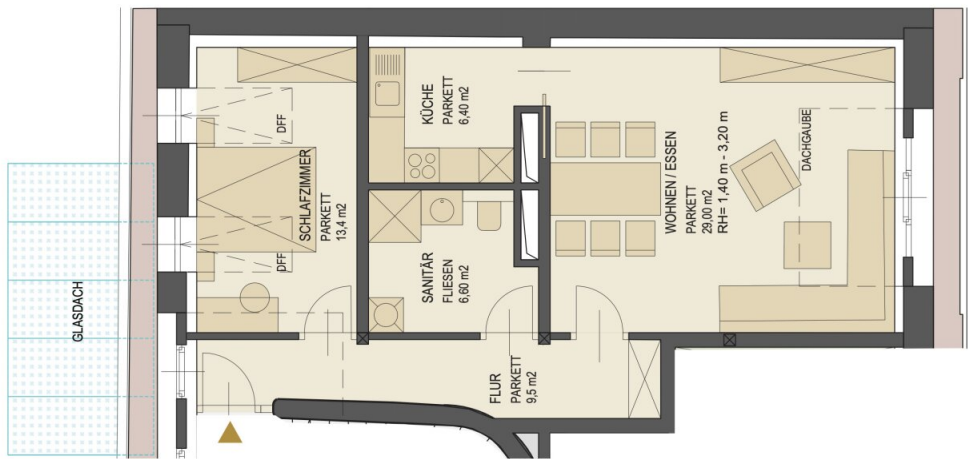


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628



# **TOP 15:**

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| FLUR           | 9,50 m <sup>2</sup>  |
| SCHLAFZIMMER   | 13,40 m <sup>2</sup> |
| SANITÄR        | 6,60 m <sup>2</sup>  |
| KÜCHE          | 6,40 m <sup>2</sup>  |
| WOHNEN / ESSEN | 29,00 m <sup>2</sup> |

**GESAMT** **64,90 m<sup>2</sup>**

M= 1:50



## Objektbeschreibung

Mit ihrer hochwertigen Sanierung, dem großzügigen Grundriss und den lichtdurchfluteten Räumen präsentiert sich diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung als attraktives Zuhause zum Wohlfühlen!

Hohe Decken und große Fenster verleihen der Wohnung eine besonders offene und lichtdurchflutete Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eine optimale Raumnutzung.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner, neu eingebauter Küche. Das separat begehbare Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Hochwertige Materialien und sorgfältig ausgewählte Details schaffen ein modernes, elegantes Ambiente mit viel Wohnkomfort.

### Highlights:

- 64,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Zimmer
- Hohe Decken & sehr helles Raumgefühl
- Elektrische Rollläden
- Neue, moderne Einbauküche
- Geölter Eichenparkett
- Fußbodenheizung – raumweise steuerbar
- Fenster komplett neu & dreifach verglast
- Kellerabteil, Lift, Fahrradabstellplatz
- Glasfaseranschluss

Sie erwartet nicht nur eine neuwertige Wohnung, sondern auch ein neues Lebensgefühl. Erleben Sie die perfekte **Symbiose aus modernem Wohnkomfort und charmantem Altbauflair.**

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 GmbH.

Sie möchten eine Immobilie kaufen und diese 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap