

**Sonne, Ruhe und ein traumhafter Garten – das ideale
Familienzuhause!**



Objektnummer: 5420/7856

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	206,02 m²
Keller:	2,35 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,55
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	189,36 €
Sonstige Kosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

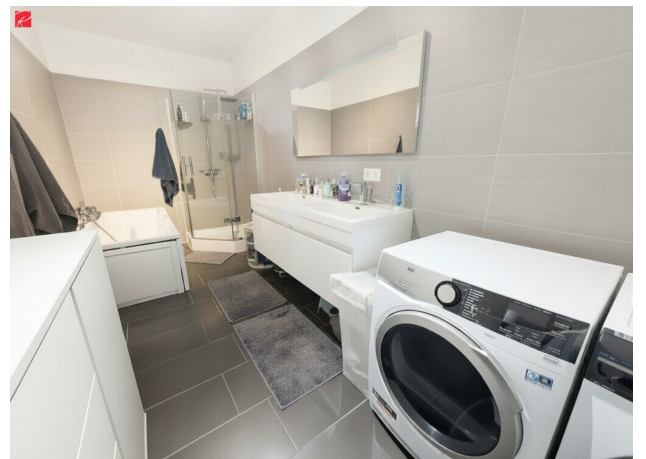
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer







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 • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Moderne Gartenwohnung an der Mur – sonnige Ruhelage mit besonderem Wohnkomfort!

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Garten, sonniger Südwest-Ausrichtung und einer idyllischen Ruhelage direkt an der Mur. Moderne Ausstattung, ein durchdachter Grundriss und hochwertige Materialien schaffen ein stilvolles Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick

Diese hochwertige Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik sowie ein gepflegtes Wohnumfeld.

- Wohnfläche: ca. **86,72 m²**
- **3 Zimmer** davon 2 Schlafzimmer + großzügiger Wohn-/Essbereich
- Moderne **Küche mit Kochinsel**, Induktionsherd & neuem Geschirrspüler
- **Großer Garten + Terrasse (SW-Ausrichtung)** – perfekte Sonnenlage
- Baujahr **2011** – zeitgemäßer Standard
- **Bad mit Fenster** – groß & modern
- **Separates WC mit Fenster & Waschbecken**
- Großzügiger **Flur**
- **Luftwärmepumpe & Solaranlage** – energieeffizient

- **Kellerabteil & Parkplatz inklusive**
- Hochwertige Böden: **Laminat & Fliesen**

Wohnhaus mit nur **4 Parteien auf 2 Etagen** – ruhig, familiär und angenehm privat.

Ein Zuhause zum Ankommen und Durchatmen

Stell dir vor, du öffnest morgens die Terrassentür und trittst barfuß in deinen eigenen Garten. Die Sonne steht schon leicht schräg und taucht alles in warmes Licht. Kein Verkehrslärm, nur Ruhe – und vielleicht das leise Rauschen der Mur in der Nähe.

Der großzügige Wohnbereich wird schnell zum Mittelpunkt deines Alltags: gemeinsames Kochen an der Kücheninsel, lange Abende mit Freunden oder einfach entspannt auf der Couch den Tag ausklingen lassen. Die großen Fenster holen das Licht herein und verbinden Innen- und Außenraum auf angenehme Weise.

Hier lebt man nicht einfach – man kommt an. Die ruhige, gepflegte Wohnanlage mit nur wenigen Parteien schafft eine fast schon private Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Ein Ort, der Rückzug bietet und gleichzeitig Raum für Leben, Familie und schöne Momente.

Jetzt Besichtigung sichern!

Solche Objekte sind selten – vereinbaren Sie 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 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap