

## Sonne, Ruhe und ein traumhafter Garten in Bestlage!



**Objektnummer: 5420/7874**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	206,02 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,36 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**







**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

### **Moderne Gartenwohnung an der Mur – sonnige Ruhelage mit besonderem Wohlfühlfaktor!**

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 m<sup>2</sup>**
- **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