

## Helle Singlewohnung - zentral und voll ausgestattet!



**Objektnummer: 5420/5282**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	154.700,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettokaufpreis für Anleger auf Anfrage.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roderick Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH









*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:**



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

**Direkt im Zentrum von Graz - nur knapp 500 Meter vom Hauptplatz entfernt!**

Reinkommen und direkt wohlfühlen. Die ca. 43 m<sup>2</sup> sind bereits vollständig neu eingerichtet und somit sofort einzugsbereit. Die großen Fensterflächen bieten ein helles Raumgefühl.

**Hier die HARD-FACTS:**

- Neu saniert
- Gasheizung
- Altbau
- Laminatboden
- Modernes Badezimmer Design
- Moderate Betriebskosten
- **Voll ausgestattet und bezugsbereit**

Auf Wunsch wird die Wohnung inkl. einem Mieter oder bestandsfrei übergeben.

Gerne beraten wir Sie ausführlich in einem persönlichen Gespräch

**Zum o.a. Kaufpreis kommen noch die Einrichtungskosten iHv. EUR 9.500,- zzgl. 20% Ust. hinzu.**

**Jetzt sind Sie neugierig geworden?** Dann lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Ich

freue mich auf Ihren Anruf unter 0660 5609497, Roderick Scherer.

**Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap