

## Charmanter Pärchen-Wohntraum in zentraler Stadtlage!



**Objektnummer: 5420/5281**

**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>	49,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<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>	175.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Roderick Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
St. Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 660 560 94 97





**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 226 628



## Objektbeschreibung

Top saniert - getrennt begehbare Zimmer - modernes Bad. Dieser Wohnhit wird Sie begeistern!

Die Wohnung befindet sich in einem Altbauhaus im Barockbaustil mit Mansarddach im 3 OG und eignet sich optimal für Pärchen oder WG's. Zwei schöne getrennt begehbare Schlafzimmer und ein geräumiger Wohn- Essbereich für gemeinschaftliches Beisammensein steht Ihnen hier zur Verfügung. Die Wohnung wurde neu saniert.

### Hier die HARD-FACTS:

- Neu saniert
- Gasheizung
- Altbau
- Laminatboden
- Modernes Badezimmer Design
- moderate Betriebskosten
- Zentrale Lage

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 Kosten für die Einrichtung iHv. EUR 10.000,- 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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