

## Lichtdurchfluteter Familientraum mit Loggia + Tiefgarage



**Objektnummer: 5420/5812**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,38 €
<b>Heizkosten:</b>	81,87 €
<b>USt.:</b>	34,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt 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

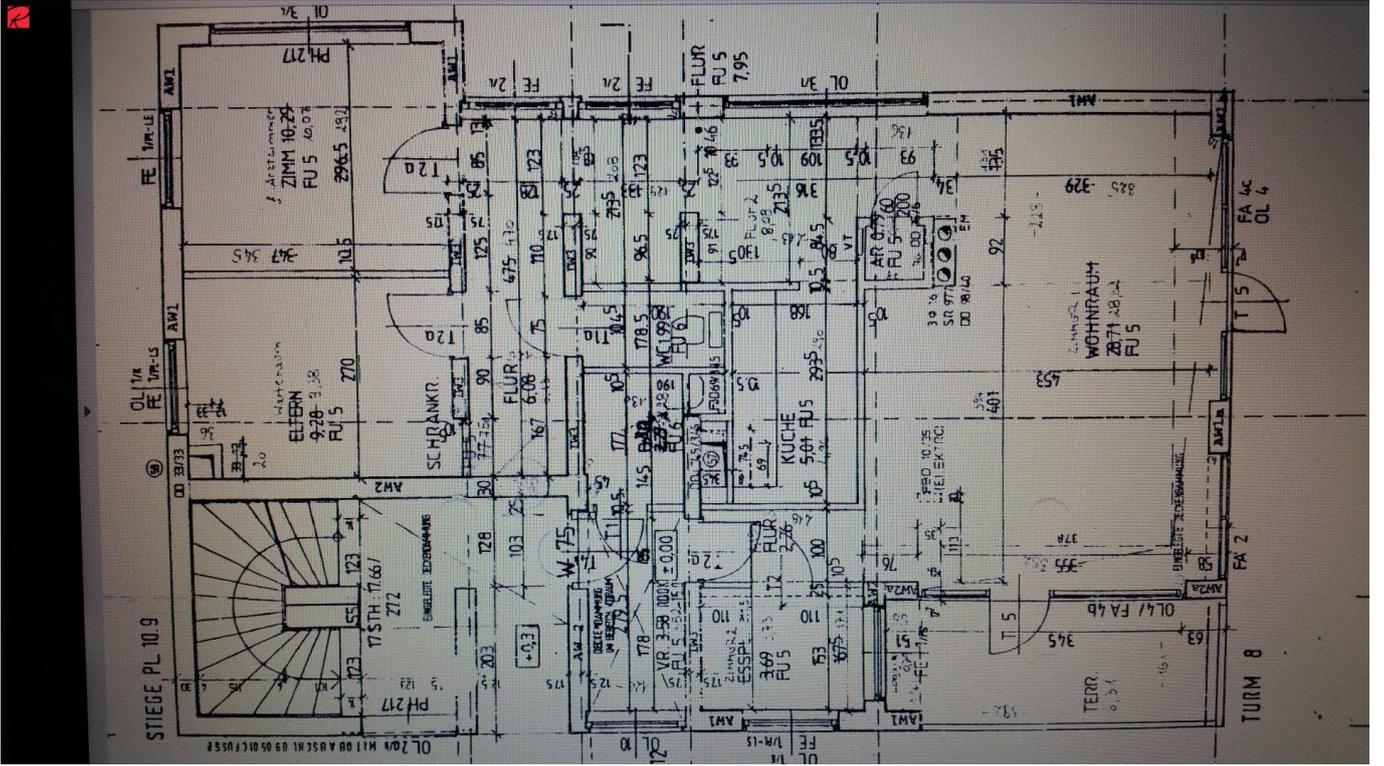


Investments



Apartments

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



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer **ruhig gelegenen Wohnung** im Herzen von Andritz?

Der Familientraum überzeugt mit großzügigen Fensterfronten und einer sehr gut angebundenen Lage.

Die **Wohnung** liegt im Erdgeschoß und teilt sich in einen Vorraum, ein helles Wohnzimmer mit Zugang auf die südwestlich ausgerichtete Loggia, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette auf.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung mit einem neuen **Eichenparkettboden** versehen.

Die Wohnung ist **barrierefrei** und eignet sich somit perfekt für **junge Familien oder Senioren**.

Gemeinschaftliche Parkplätze stehen Ihnen und Ihren Gästen zur Verfügung.

**Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inklusive!**

Im Innenhof der Siedlung befindet sich **ein gemeinschaftlicher Garten mit Sitzmöglichkeit und Kinderspielplatz!**

**Zwei geräumige Kellerabteile** sorgen für genügend zusätzlichen Stauraum.

IHRE HIGHLIGHTS:

+ sehr **gute Infrastruktur**

+ **Fernwärme**

+ separate Toilette

+ **neue Parkettböden**

+ **absolute Ruhelage**

Die Lage bietet Ihnen eine perfekt Anbindung, denn die Bushaltestelle erreichen Sie in nur 2 Gehminuten. Ein Highlight ist auch der **großzügige und gemeinschaftliche Garten**, welcher im Sommer vor allem für Kinder ein Highlight ist. Diese Wohnung bietet das **perfekte Rundum-Paket**. Einerseits überzeugt die Wohnung durch die Nähe zur Stadt und andererseits genießen Sie eine absolute Ruhelage.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch Heute Ihren persönlichen

Besichtigungstermin. Sie erreichen mich unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748) oder [eva.antley@roderickscherer.com](mailto:eva.antley@roderickscherer.com).

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Eva Antley, 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap