

## Praxis in TOP Lage inkl. Tiefgarage



**Objektnummer: 5420/5813**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Praxis                   |
| <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>              | <b>D</b> 144,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 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

I M M O B I L I E N

*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 tollen **Aussicht ins Grüne** beim Arbeiten?

Fürs Mittagessen wollen Sie **ums Eck** in eine Pizzeria wie zB La Botte oder in viele weitere Lokale?

Die attraktive Praxis besticht mit einer **ausgezeichneten Raumaufteilung**: eine geräumige Garderobe mit angrenzendem Vorraum ermöglicht Ihnen einen **separaten** Zugang zu zwei Räumlichkeiten, einer offenen Küche sowie einem großen Wartezimmer. Die Zimmer dienen ideal als Behandlungsräume. Die **großzügigen Fensterfronten** bieten Ihnen helle und lichtdurchflutete Räumlichkeiten mit einem **atemberaubenden Grünblick**. In der gesamten Wohnung genießen Sie schöne Parkettböden oder Fliesen.

### Ihre TOP-Highlights:

- + **Zentrale** Lage
- + Sonnige **Ausrichtung**
- + Fantastischer **Grünblick**
- + **Keller**
- + **barrierefrei**

Die Praxis liegt im Erdgeschoß einer sehr ruhigen Wohnanlage. Arbeiten Sie im Grünen und genießen Sie in aller Ruhe den **Blick in den Garten**. Die zentrale Lage verschafft Ihnen hier einen zeitlichen Vorteil!

Sie sind neugierig geworden? Vereinbaren Sie am besten jetzt einen **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748), 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