

## Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit großem Balkon!



**Objektnummer: 5420/5884**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	344.594,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Roderick Scherer**

F  
S  
E  
T  
H  
C  
V



*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

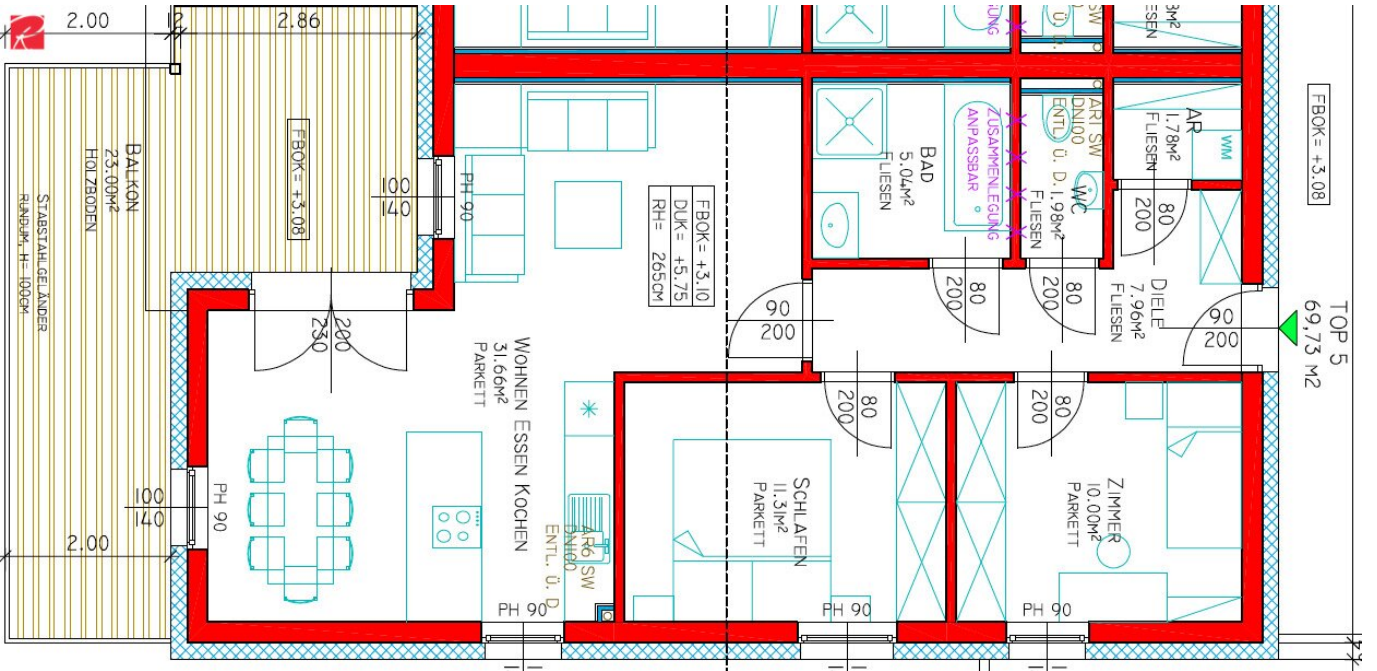
Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**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



FBOK = +3.08

TOP 5  
69.73 m<sup>2</sup>

FBOK = +3.10
DUK = +5.75
RH = 265cm

WOHNEN ESSEN KOCHEN  
31.66m<sup>2</sup>  
PARKETT

SCHLAFEN  
11.31m<sup>2</sup>  
PARKETT

ZIMMER  
10.00m<sup>2</sup>  
PARKETT

BAD  
5.04m<sup>2</sup>  
FLIESEN

AR  
1.78m<sup>2</sup>  
FLIESEN

DIELE  
7.96m<sup>2</sup>  
FLIESEN

WC  
1.98m<sup>2</sup>  
FLIESEN

BALCON  
23.00m<sup>2</sup>  
HOLZBODEN

STABSTAHLGELÄNDER  
RÄNDHÖH. H = 100CM

2.00

2.86

2.00

0.71

2.30

2.00

0.71

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

PH 90

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

0.71

## Objektbeschreibung

**Erfüllen Sie sich Ihren neuen Wohntraum in einem modernen Niedrigenergiehaus vom steirischen Qualitätsbauträger!**

Klare Linien, hochwertige Ausstattung, moderner Wohnkomfort und noch viel mehr erwarten Sie hier bei diesem traumhaften Neubauprojekt in beliebter Grazer Ruhelage.

Nur 8 exklusive und schlüsselfertige Eigentumswohnungen von 59 - 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen begeisterten Wohnungssuchenden hier zur Verfügung.

**Hier die Hard-Facts:**

- Ziegelmassiv
- **Niedrigenergiehaus**
- 2 - 4 Zimmer
- **Moderne Architektur**
- Süd-Ausrichtung
- **Tiefgarage**
- Großzügige Freiflächen
- Sonnige Gärten
- **Effiziente Heizung (Luftwärmepumpe)**
- Fußbodenheizung

- Hochwertige Ausstattung
- Parkettboden
- **Baumeisterqualität**
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Beschattung
- Kellerabteil
- uvm.

**+++Die Baubewilligung wurde bereits erteilt - geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025 - geplante Fertigstellung: Frühjahr 2026+++**

**Ein weiterer Vorteil für Sie:** Sie kaufen direkt vom Bauträger. Als exklusiver Vertriebspartner des Bauträgers sind wir mit dem Projekt bestens vertraut und begleiten Sie persönlich von der Erstanfrage bis hin zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus. Ein starkes Team erfüllt Ihnen den Traum Ihres neuen Zuhauses in Graz.

**Für ein sicheres Bauchgefühl und ruhige Nächte:** Abwicklung gem. **BTVG (Bauträgervertragsgesetz)** über österreichischen Treuhänder (Rechtsanwalt/Notar). Auszahlungen erfolgen ausschließlich nach Baufortschritt.

Berücksichtigung von Sonderwünschen und Ausstattungsideen sind sehr gerne möglich. Preis für einen Tiefgaragenparkplatz EUR 22.500,-.

**Jetzt sind Sie neugierig geworden?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 660 560 94 97. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Roderick Scherer.

**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>

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap