

## **Pärchenwohnung mit eigenem Garten inkl. Parkplatz**



**Objektnummer: 5420/5931**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<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 **zentralen Wohnung mit eigenem Garten**? Dann sind Sie hier genau richtig!

**Die unvergleichbare Lage** und der **Charme der Wohnung** werden Sie beeindrucken.

Die 2-Zimmer-Wohnung eignet sich **ideal für Wohngemeinschaften, Pärchen, Senioren oder Jungfamilien**: Der Wohn-Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier gelangen Sie auf die **westlich ausgerichtete Terrasse und in den Garten**.

Die neuwertige Küche überzeugt mit jeder Menge Stauraum und einem zeitlosen Design. Hier werden Sie mit Freude Ihre Liebsten mit Köstlichkeiten verwöhnen.

Im Badezimmer erwartet Sie eine Badewanne, ein Fenster ins Grüne sowie die Toilette.

Die gesamte Wohnung ist mit **großzügigen Fenstern** ausgestattet, sodass Sie **lichtdurchflutete Räume** erwarten können. Die **Mehrfachverglasung** sorgt für eine gute Wärme- & Schalldämmung. Abends oder an heißen Sommertagen können Sie die Räume mit Rollläden abdunkeln.

Über beide Schlafzimmer **sowie über den stilvollen Wohnbereich** gelangen Sie in den Garten.

Die Möbel können auf Wunsch zum Teil übernommen werden.

**Ein Parkplatz ist im Kaufpreis inklusive!**

Zu der Gartenwohnung gehört ein **großzügiges Kellerabteil**, welches sich optimal zum Verstauen von Winterreifen, Ski, Werkzeug und vielem mehr eignet.

Gemeinschaftlich nutzbare Besucherparkplätze sind direkt neben dem Haus vorhanden.

IHRE TOP HIGHLIGHTS:

- + zentrale **Lage**
- + ausgezeichnete **Anbindung**
- + ein **Parkplatz inklusive**
- + Blick ins Grüne

Die Liegenschaft befindet sich im **Herzen von Graz**. **Grillen Sie gemeinsam mit Freunden** im wundervollen Garten oder nehmen Sie ein **entspanntes Sonnenbad in einem Liegestuhl**. Oder fahren Sie direkt von der Wohnung mit dem Fahrrad in die Innenstadt, um durch die Stadt zu bummeln. Diese Wohnung bietet Ihnen ein **tolles Rundumpaket**.

**Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf 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 <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap