

**STARTSCHUSS - Modernes Zuhause mit überdachter  
Terasse- belagsfertig!**



**Objektnummer: 5420/6005**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8472 Straß in Steiermark
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 3646896?





# 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

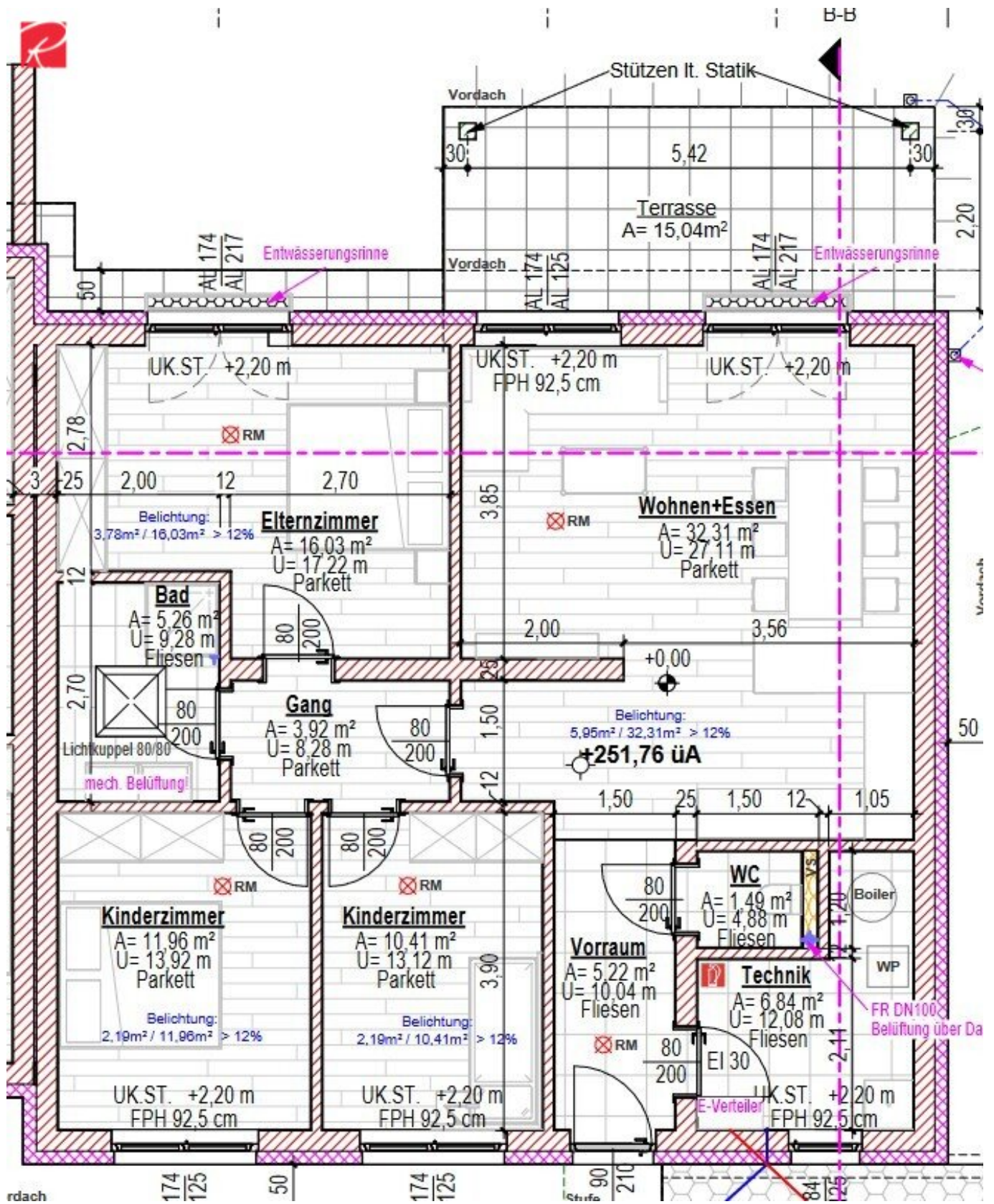


Investments



Apartments

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



# Objektbeschreibung

**Die Wände frisch gestrichen, ein perfekter Grundriss, die Raumgestaltung im aktuellen Trend - worauf warten Sie noch?**

Vom Pärchen über Jungfamilie bis zum Anleger, bringen Sie Ihre Ideen mit und machen Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause oder einer erstklassigen Investition! Hier sind Sie genau richtig, lesen Sie einfach weiter und stellen Sie sich jetzt schon Ihre Immobilie fertiggestellt vor!

## Grundausstattung innen:

- \* großzügiger **offener Wohn- Essbereich** - einfach einrichten
- \* **3** separate **Zimmer** - individuell gestaltbar
- \* **1 Badezimmer** - Ausstattung frei wählbar
- \* **1 WC** extra - installiert
- \* **1 Technikraum** mit reichlich Stauraum - bitte einräumen

## Ausstattung außen:

- \* **Luftwärmepumpe**, neueste Technik, energieeffizient - bereits vorhanden
- \* **Terrasse** 32 m<sup>2</sup>, Süd-Ost Ausrichtung - wartet auf Nutzung
- \* **Eigengarten** 110m<sup>2</sup> - wartet auf Gestaltung
- \* **1 Carport**, bewilligt auf 2 Carport
- \* großzügiger **Vorplatz**, geschottert

Ein absolutes **Highlight** ist das stets **lichtdurchflutete Badezimmer** dank einer hochmodernen **integrierten Lichtkuppel** die mit einem **Regensensor** ausgestattet automatisch das Fenster verschließt. Mit diesem natürlichen Lichteinfall entsteht eine angenehme Atmosphäre in der Sie gerne Zeit in Ihrer neu gestalteten Wellness Oase verbringen werden.

Die Beheizung im Haus erfolgt auf dem neuesten Stand der Technik mittels **Bodenheizung**, diese sorgt nicht nur **im Winter für wohlige Wärme**, sondern **im Sommer auch für klimatisierte Räume**. Lassen Sie die heißen Sommertage vor der Tür und machen Sie es sich in Ihrem neu gestalteten Wohnzimmer gemütlich. Die lauen Abendstunden genießen Sie dann auf Ihrer Terrasse bei einem Glas Wein unter Ihren Liebsten.

Die Immobilie befindet sich in einer **äußerst familienfreundlichen Wohngegend**, idyllisch gelegen am **Ende einer ruhigen Sackgasse**. Diese Lage garantiert Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre, ideal für Familien mit Kindern. Mit einem großzügigen Vorplatz ist ein **Doppelcarport bewilligt** und ermöglicht noch **zusätzlich Platz** für ein **Gartenhäuschen**. Hier finden Sie für alle Ansprüche die richtige Ausstattung!

**Konnten wir Sie inspirieren?** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), Clara Käfer, 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 <1.500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap