

## **Sonnige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 5420/6053**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8151 Hitzendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	163,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Krenn**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





*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

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem unverwechselbaren Angebot, nur wenige Fahrminuten von Graz entfernt.**

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen reichlich Freiflächen: Ein **Garten** mit ca. 163m<sup>2</sup> und ca. 23m<sup>2</sup> großer **Terrasse**. Das Haus befindet sich auf ca. 390 m<sup>2</sup> **Grundstücksfläche**, die tolle Lage wird Sie begeistern. Weiters erwartet Sie ein hochwertiger eingölter **Eichenparkettboden** im Landhausstil, **3 - Fach verglaste Markfenster**, moderne **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**, eine Fußbodenheizung **jeder Raum ist extra ansteuerbar**, eine **Luftwärmepumpe** und ein **großer Rohdachboden** sorgt für **genügend Stauraum**.

Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim und gönnen Sie sich einen entspannten Abend beim **Sonnenuntergang** auf Ihrer Terrasse!

Hier die Highlights:

- **Doppel Carport**
- **Luft Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Parkettboden**
- **Moderne Badezimmer**
- **Elektrischer Sonnenschutz**
- **großer Rohdachboden**
- **uvm.**

Fertigstellung 2025!

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 06641451733. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <4.000m  
Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap