

## **RUCKERLBERG: 2-Zimmer-Wohnung inkl. Tiefgarage**



**Objektnummer: 5420/6141**

**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>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	51,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,84 €
<b>Heizkosten:</b>	79,95 €
<b>USt.:</b>	38,79 €
<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**  
IMMOBILIEN

*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

## \*\*\* Wohnen mit Blick ins Grüne: WOHNTRAUM mit Balkon \*\*\*

Ihr neues Zuhause besteht aus einem **Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmern**, einem Badezimmer sowie einem **separaten WC**.

Die gepflegte Wohnung ist mit Geräten der Marken NEFF und Siemens ausgestattet. Über die offene Küche erreichen Sie den Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Schlafzimmer ist **zentral begehbar** und liegt neben der Wohnküche.

Das Badezimmer, welches über den Vorraum erreichbar ist, ist mit einer **Dusche sowie einer Badewanne** ausgestattet. Das WC liegt gegenüber von dem Badezimmer.

Der **Parkettboden ist in einem sehr gutem Zustand** und zieht sich durch das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Er verleiht der Wohnung einen **gemütlichen und heimeligen Charakter**. Der Vorraum, das Badezimmer, das WC sowie die Küche sind mit Fliesen ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** in unmittelbarer Nähe des Eingangs.

Der großzügige **Balkon ist das Highlight der Wohnung**. Er bietet Ihnen einige ruhige Abendstunden mit **Blick ins Grüne und auf die umliegenden Berge**.

Die gesamte Wohnung ist mit großen Fenstern ausgestattet, daher können Sie mit einem **lichtdurchfluteten Wohnraum** von vormittags bis abends rechnen. **Zweifachverglaste Fenster** sorgen für eine gute Wärme- & Schalldämmung. Abends können Sie die Räume mit Rollläden abdunkeln. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift.

**Ein Tiefgaragenparkplatz ist im Kaufpreis inklusive!**

### IHRE TOP HIGHLIGHTS:

- Ruhiger überdachter Balkon
- **Absolute Ruhelage**
- Lichtdurchflutete Zimmer

- Tiefgarage inklusive!
- **Gemeinschaftlicher Garten**
- **Nähe zur Stadt**

**Grillen Sie gemeinsam mit Freunden** auf Ihrem Balkon oder nehmen Sie ein **entspanntes Sonnenbad in einem Liegestuhl**. Sie haben Lust auf Sport? In der Ragnitz befinden sich mehrere Sporteinrichtungen oder **schnüren Sie die Wanderschuhe zu** und wandern Sie zum Schloß Lustbühl. Diese Wohnung bietet Ihnen ein **tolles Rundumpaket**. Jetzt sind Sie neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748). Ich freue mich auf Ihren Anruf. 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap