

## Wohnen über den Dächern von Graz!



**Objektnummer: 5420/6161**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,45 €
<b>USt.:</b>	20,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

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

Ruhig Wohnen **im Herzen von St. Leonhard**: in nur **10 Gehminuten** erreichen Sie den Grazer Hauptplatz.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Pärchen, Singles und Studenten**: Auf Sie wartet ein atemberaubender **Blick auf die Herz-Jesu-Kirche** sowie eine uneinsehbare, südöstlich ausgerichtete, innenhofseitige Terrasse.

Ihr neues Zuhause besteht aus **einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem gemütlichen Spitzboden, der Küche mit Sitzbereich**, einem Badezimmer mit **Badewanne und Abzug**, einem begehbaren Kleiderschrank/Abstellraum sowie einer **separaten Toilette**.

Die **moderne DAN-Küche** lässt keine Wünsche offen. Auf Sie warteten neuwertige **NEFF-Geräte** und jede Menge Stauraum.

In der gesamten Wohnung erwartet Sie ein **wunderschöner Parkettboden**, welcher sich durch die gesamte Wohnung zieht. Dieser gibt der Wohnung neben den **rustikalen Holztram** einen **unvergleichbaren und heimeligen Charakter**.

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock ohne Lift**.

### IHRE HIGHLIGHTS:

- + Innenhof mit Grünblick und Stadtblick
- + sehr zentrale Lage
- + hochwertige und zeitlose Ausstattung
- + charmante und heimelige Atmosphäre

Die **großzügige südöstlich ausgerichtete Terrasse** verspricht Ihnen einige ruhige Abendstunden mit **Blick auf die Herz-Jesu-Kirche**. Grillen Sie gemeinsam mit Freunden auf der Terrasse bei wundervoller Aussicht oder nehmen Sie ein **entspanntes Sonnenbad in einem Liegestuhl**. Hier genießen Sie einerseits die TOP-Lage mitten in Graz andererseits können Sie im ruhigen Innenhof gut abschalten und das Vogelgezwitscher genießen. **HIER brauchen Sie KEIN Auto**. UND: in dieser Wohnung bleiben Sie fit! Die Liegenschaft befindet sich im **4. Stock ohne Lift**.

Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt einen **persönlichen** Besichtigungstermin 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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap