

## **Exklusive Doppelhaushälfte in Werndorf bei Graz – Modernes Wohnen in Ideal-Lage**



**Objektnummer: 6409/346**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8402 Werndorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebming

ITL | Immo Treuhand Liebming  
Landschacher Siedlung 8/2  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +43 676 96 15 999

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

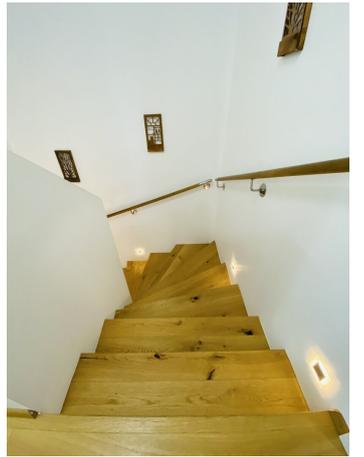


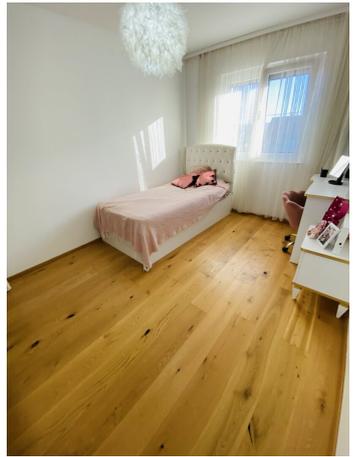






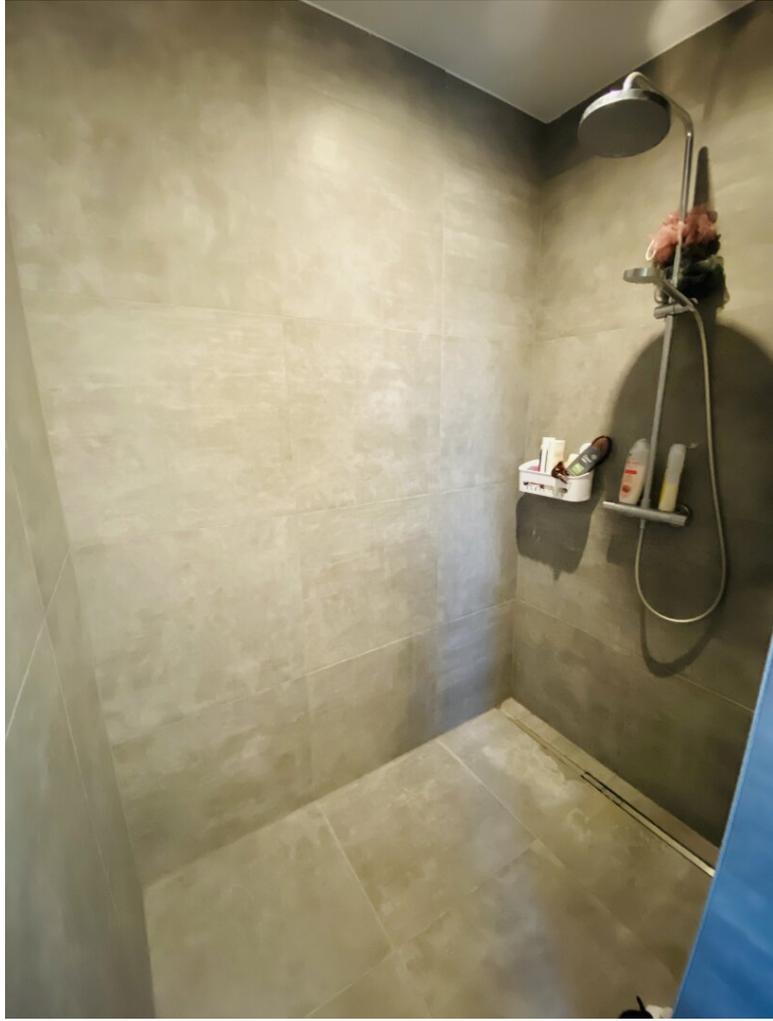




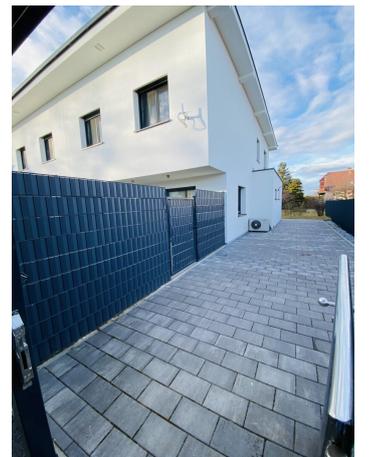




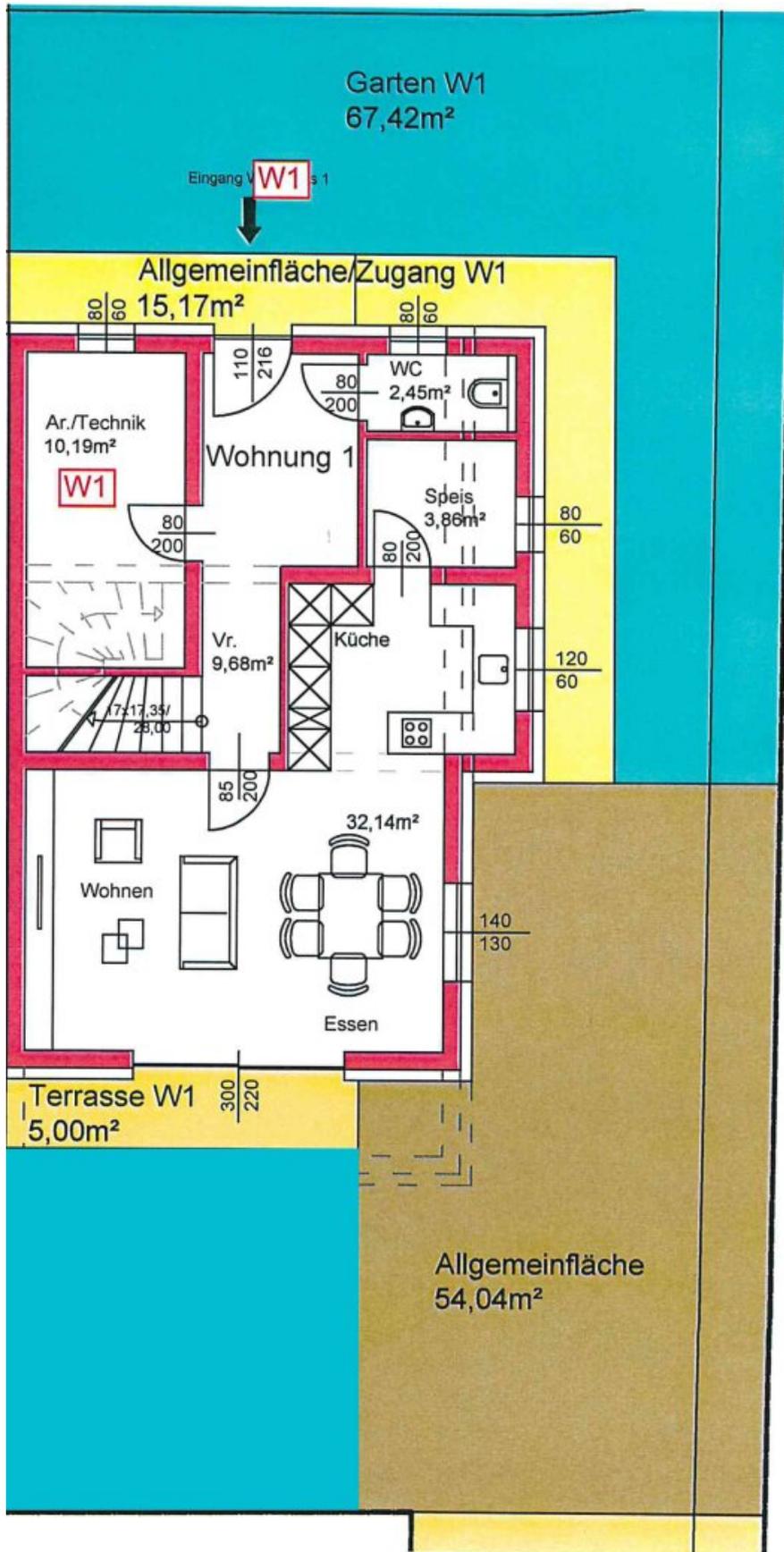


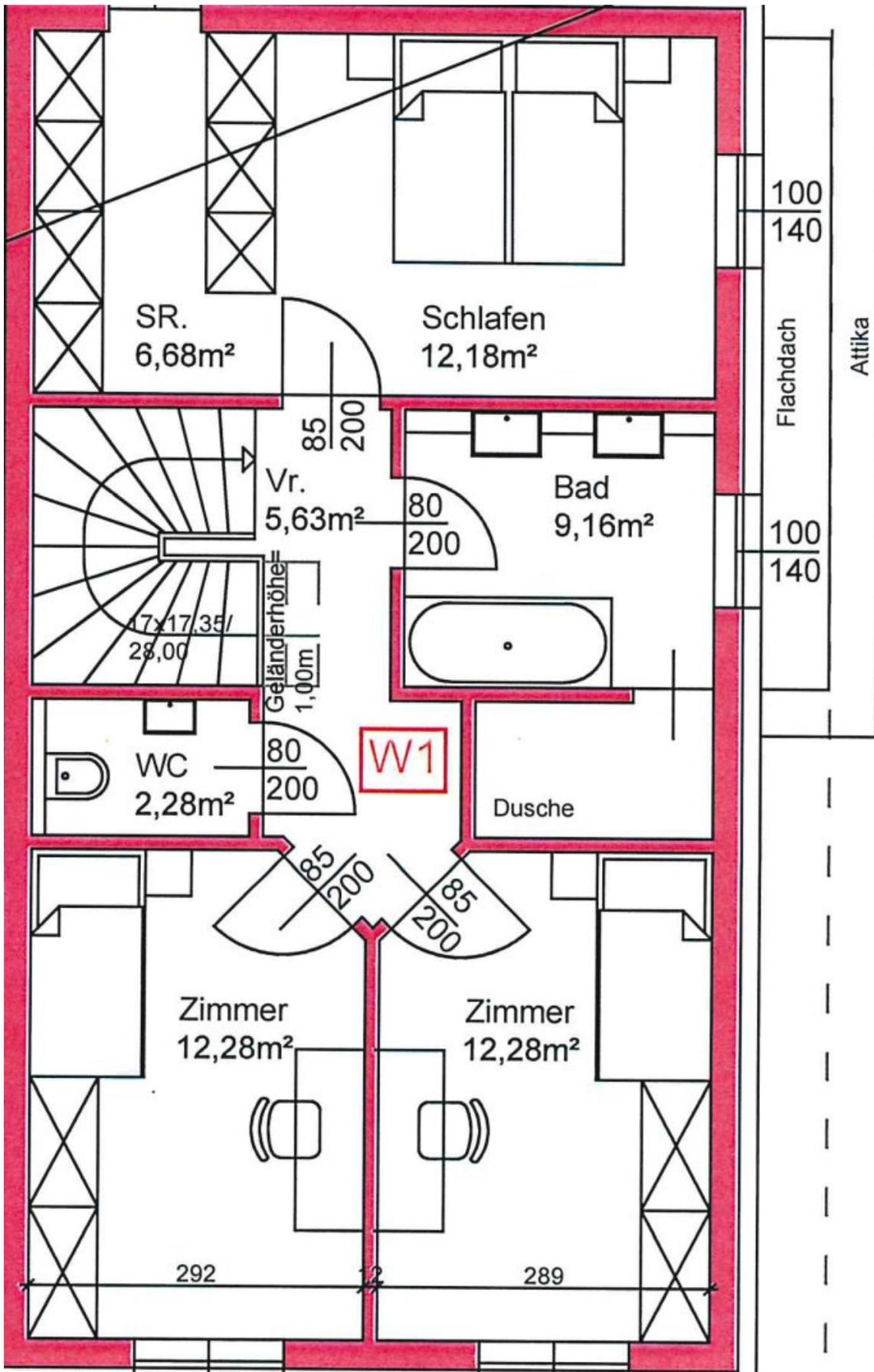












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Werndorf, nur einen Steinwurf von der pulsierenden Stadt Graz entfernt. Diese im Jahr 2019 erbaute Doppelhaushälfte repräsentiert ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das modernste Standards mit einer hochwertigen Ausstattung verbindet. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Leben, Arbeit und Freizeit harmonisch verschmelzen.

### Highlights der Immobilie:

- **Baujahr 2019:** Profitieren Sie von den Vorteilen einer neuwertigen Immobilie, die nach neuesten Standards erbaut wurde.
- **Hochwertige Ausstattung:** Von der Bodenbeläge bis hin zu den Sanitäreinrichtungen – jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt, um Ihnen höchsten Komfort und Qualität zu bieten.
- **Energiesparende Heizung:** Die innovative Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des Hauses.

### Raumaufteilung für höchste Ansprüche:

- **Erdgeschoss:** Der großzügige Vorraum führt Sie in das Herzstück des Hauses – eine offene Wohn-Ess-Küche, die mit ihrer modernen Ausstattung und dem direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten keine Wünsche offenlässt. Ein Gäste-WC und ein praktischer Technikraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.
- **Obergeschoss:** Hier erwarten Sie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Wanne und Dusche, zwei helle Kinderzimmer und das Highlight – das Elternschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, der viel Platz für Ihre Garderobe bietet.

**Perfekte Lage:** Die Nähe zu Graz macht Werndorf zu einem attraktiven Wohnort für alle, die das urbane Leben schätzen, ohne auf die Ruhe und die Vorzüge des Landlebens verzichten

zu wollen. Graz, als Kultur- und Wirtschaftszentrum, bietet eine Vielzahl an Arbeitsplätzen, exzellenten Bildungseinrichtungen und ein reichhaltiges Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Shopping in der Innenstadt, ein Besuch in einem der zahlreichen Museen oder eine Wanderung in den nahegelegenen Naturparks – alles ist schnell und bequem erreichbar.

**Preis:** Mit einem Kaufpreis von 399.000,- Euro bietet diese Doppelhaushälfte ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist die ideale Wahl für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Qualität, Lage und modernes Wohnen legen.

**Günstige Betriebskosten:** Die Vorschreibung der Gemeinde für Wasser, Kanal, Müll und Grundsteuer beträgt im Quartal € 174,- (€ 58,- pro Monat). Die Stromkosten (inkl. Heizung mittels Luftwärmepumpe) belaufen sich auf derzeit € 150,- im Monat.

**Verfügbarkeit:** Die Immobilie steht nach Vereinbarung für Sie bereit, damit Sie Ihren Einzug flexibel planen können.

Entdecken Sie die einzigartige Verbindung von modernem Wohnkomfort und optimaler Lage in Werndorf bei Graz. Diese Doppelhaushälfte ist mehr als ein Haus – es ist ein Zuhause, das auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus vorstellen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.