

## Ihr Traum vom Wohnen im Grünen: Romantische Gartenwohnung mit sonniger Südterrasse



**Objektnummer: 5420/5359**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8502 Lannach
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	189.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,13 €
<b>Heizkosten:</b>	76,51 €
<b>USt.:</b>	34,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

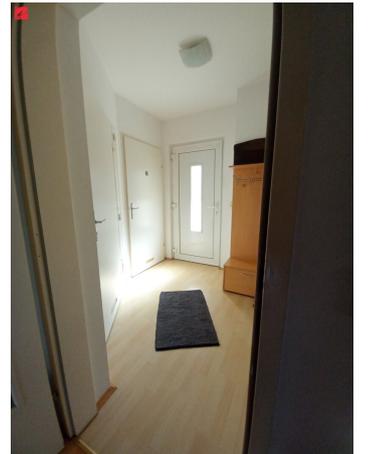
## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Remler**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12







*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz**

Seit über einem Jahrzehnt 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

**Eine große Terrasse, ein eigener Garten und absolute Ruhe - Ihr neues Zuhause!**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo die Natur und das Wohnen Hand in Hand gehen! Diese **zauberhafte Gartenwohnung** strahlt eine warme und einladende Atmosphäre aus und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt: Eine **sonnige Südterrasse**, ein gemütliches **Schlafzimmer**, einen liebevoll gestalteten **Wohn- und Essbereich**, einen einladenden Vorraum mit Zugang zu einem **separaten WC** und einem modernen **Badezimmer mit Badewanne**, sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein einladender Vorraum empfängt Sie und bietet praktischen Zugang zu einem separaten WC und einem modernen Badezimmer mit Badewanne.

Ein lichtdurchfluteter und großzügiger Wohn- und Essbereich **mit großen Fensterflächen** bietet Ihnen einen herrlichen **Blick in den Garten** und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Genießen Sie erholsame Stunden auf Ihrer sonnigen Südterrasse, umgeben von grüner Natur und lassen Sie die Seele unter einer **riesigen überdachten Terrasse** baumeln, hier können Sie auch noch die Abendstunden in gemütlicher Atmosphäre verbringen oder mit Freunden einen Grillabend arrangieren

Die moderne und voll ausgestattete Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum Kochen und Zubereiten köstlicher Mahlzeiten ein. Starten Sie hier Ihren Morgen beim Frühstück mit Sonnenschein direkt an Ihrem Küchenfenster in Ostrichtung und genießen Sie den Beginn eines neuen Tages in Ihrer neuen Küche.

Zusätzlich bietet ein komfortables und geräumiges Schlafzimmer ausreichend Platz für erholsame Nächte und lädt zum Träumen ein.

### Fazit:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung ist mehr als nur eine Immobilie - sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Ob für Paare, Single oder als Kapitalanlage, diese Wohnung bietet Ihnen ein liebevolles Zuhause, das keine Wünsche offen lässt!

Vereinbaren Sie am besten jetzt einen **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), Sonja Remler, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen

Möglichkeiten am 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.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap