

## Elegante Wohnoase mit offener Küche



**Objektnummer: 5420/6172**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8142 Wundschuh
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*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

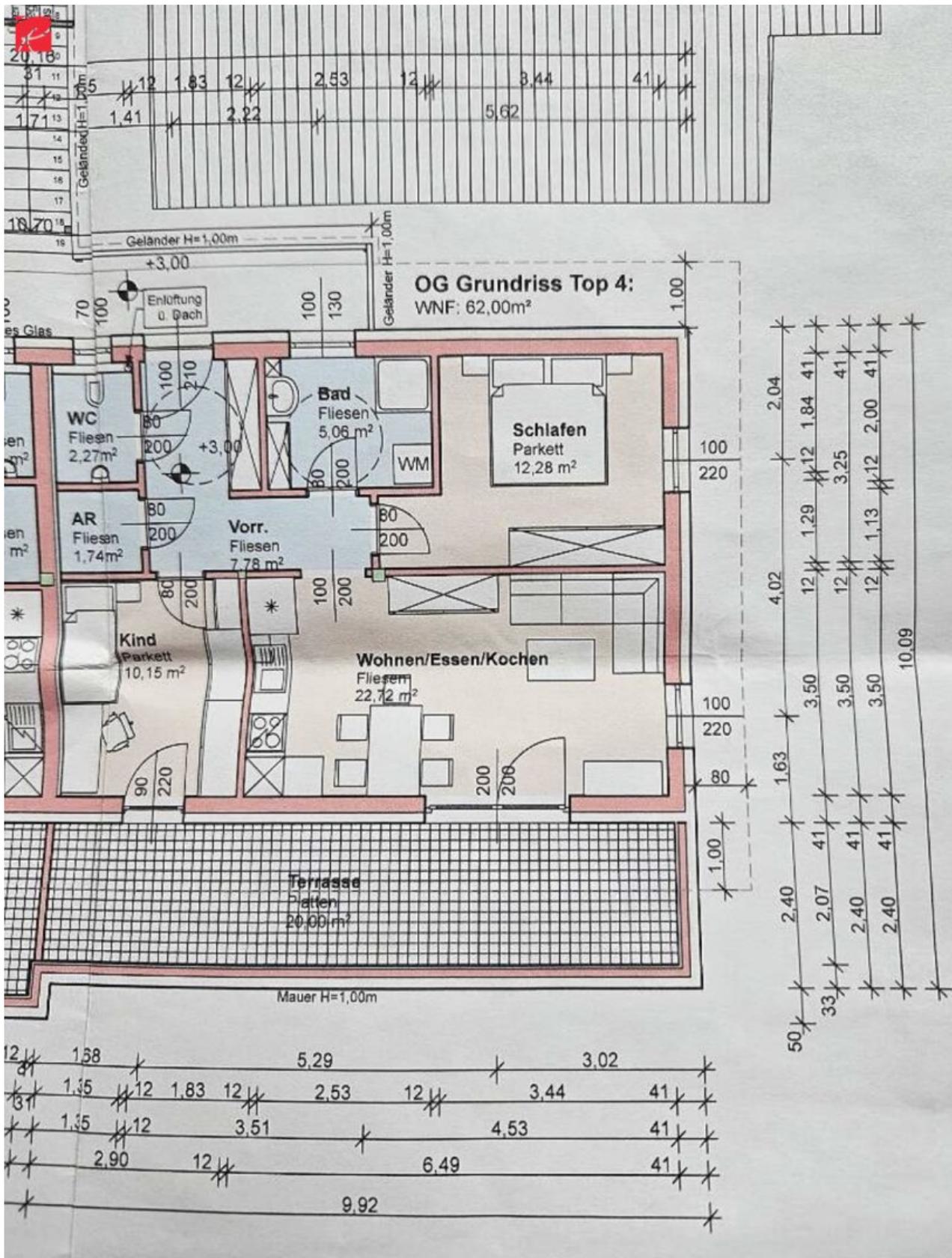


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



## Objektbeschreibung

**+ + + HIER WURDE FÜR SIE FRISCH AUSGEMALT + + +**

Die offene Küche lädt Sie förmlich zum Zubereiten von Köstlichkeiten ein: **Markengeräte von NEFF und Samsung** erleichtern Ihnen hier den Alltag. Hier können Sie sich ein Induktionsfeld, eine Mikrowelle, einen Backofen, einen Kühlschrank, einen Geschirrspüler, sowie einen **Abstellraum** erwarten. Der Backofen befindet sich in **komfortabler Höhe**, sodass sich das Backen von Mahlzeiten äußerst bequem gestaltet. **Zwei getrennt begehbare Zimmer** eignen sich ausgezeichnet als Schlafräumlichkeiten, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Badezimmer ist mit einer **Regendusche** und einem Waschtisch mit **einem Fenster** ausgestattet. Toilette separat mit **Handwaschbecken und Fenster**.

Der **sonnige Balkon** und eine **großzügige Fensterfront Richtung Süd-Ost** ist sind, neben vielen weiteren Annehmlichkeiten, das **ultimate Highlight** dieser Liegenschaft.

### Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** ca. 62 m<sup>2</sup>, perfekt für Paare, Familien, Pendler, Hobbyköche und Sportler
- **Zustand:** innen – neuwertig, frisch ausgemalt; kleine Renovierungsarbeiten auf Balkon notwendig
- **Zimmer:** Großzügiger Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, modernes Badezimmer
- **Küche:** Voll ausgestattet mit hochwertigen NEFF Geräten
- **Balkon:** Ideal für entspannte Stunden im Freien, Grillerei, Sonnenbaden, Hochbeete
- **Fenster:** elektrische Rollos, Kunststoff 3-fach verglast mit Insektenschutz
- **Heizung:** Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- **Raumaufteilung:** getrennt begehbar; Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich

Das **Doppelcarport** liegt am Rand und ist der **Wohnung zugeordnet (Kaufpreis zzgl. EUR 20.000,-)**. Ein **Kellerersatzraum** ist der Liegenschaft ebenfalls zugeordnet. Die Liegenschaft befindet sich in einem **überschaubaren, modernen Wohnhaus mit 4 Parteien**. Diese Immobilie bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Ideal für Paare und Familien, die von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen profitieren möchten, sowie für Berufspendler, die schnell in die Stadt gelangen müssen. Der **Wildoner See**, die **Copacabana**, sowie der **Schwarzlsee** sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Sie können es kaum erwarten die Wohnung live zu sehen?** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin**. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung unter [0676 36 46 890](tel:06763646890) Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <5.000m

Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap