

**Charmante Wohnung mit Loggia in Laßnitzhöhe –  
Lichtdurchflutet und sehr gepflegt!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300161328**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H 0043 699 18410018





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Laßnitzhöhe bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Komfort, Ruhe und einer hervorragenden Lage.

### Highlights der Wohnung:

**Wohnfläche:** ca. 65 m<sup>2</sup> – großzügig geschnitten und lichtdurchflutet

**Loggia:** ca. 3 m<sup>2</sup> mit Markise, südseitig ausgerichtet – perfekt für sonnige Stunden mit Blick ins Grüne

**Lage:** Ruhige Wohngegend mit guter Anbindung – in wenigen Minuten fußläufig alle Geschäfte des täglichen Lebens erreichen

**Heizung:** Ölheizung mit eigenem Kessel (letztes Service 03/2025), Thermostatsteuerung

**Fenster:** Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung, Außenrollos und innenliegenden Plissees

### Raumaufteilung (2 Zimmer):

**Wohnzimmer** – hell und geräumig, ausgestattet mit hochwertigen Mobiliar

**Schlafzimmer** – ruhig und gemütlich, ausgestattet mit perfekt eingepassten Kästen

**Küche** – inkl. Einbaugeräten und kleiner Sitzgelegenheit

**Badezimmer** – mit Badewanne, Waschtisch, Fenster sowie Waschmaschine & Trockner

**Separates WC** – mit Handwaschbecken und Lüftung

### Zusätzliche Ausstattung:

**Großes Kellerabteil** mit eigenem Ölkesselraum

**Parkplatz:** Vor dem Haus

**Spazierwege:** Natur und Wald in wenigen Gehminuten erreichbar

**Zentrumsnah:** nur 5 Minuten fußläufig zu öffentlichen Verkehrsmitteln

Senden Sie uns gleich eine Anfrage und erhalten Sie mehr Fotos, Details und die Adresse. Ich

freue mich Ihnen diese Wohnung persönlich zu präsentieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <5.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap