

## **Moderne Gartenwohnung mit überdachter Terrasse**



**Objektnummer: 5420/6190**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8435 Leirring
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	71,90 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	97,57 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	301.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Nina Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890

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







**RODERICK SCHERER**

IMMOBILIEN

*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

3-Zimmer-Wohnung mit **großzügiger Nutzfläche – ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 97 m<sup>2</sup> Gartenfläche!** Ein **sonniger Garten**, eine **ausgezeichnete Raumaufteilung** und die **ruhige und gut angebundene Lage** zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit Parkettböden, eine offene Küche (Leitung vorgerichtet) mit lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, sowie ein modernes Badezimmer mit **Badewanne, Walk-In Dusche**, Waschtisch und Handtuchtrockner warten in dieser Wohnoase auf Sie.

- + **ca. 97 m<sup>2</sup> Gartenfläche**
- + **ein ruhiges Schlafzimmer**
- + **lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- + **Fenster mit Insektenschutz und Raffstores/Rollos**
- + **überdachte Terrasse**
- + **Feinsteinzeug und Eiche-Parkettböden**
- + **südliche Ausrichtung**
- + **seniorengerecht begehbar**
- + **Abstellraum mit Boiler und Waschmaschinenanschluss**
- + **Carportplatz und Kellerersatzraum**

Die Wohnung liegt in einer **gepflegten und familiären Wohnanlage**, sodass Sie **angenehme Ruhe** erwarten können. Der **sonnige Garten** ist ein richtiger Hingucker: die **großzügige Gartenfläche, die Terrassenfläche** und die geschützten Sitzmöglichkeiten durch die **Überdachung** bieten eine ausgezeichnete Grundlage für **Ihr Wohlfühlerlebnis** in dieser Liegenschaft.

**Blicken Sie in die Zukunft:** sämtliche Nutzflächen der Liegenschaft sind **barrierefrei** begehbar!

Genießen Sie die Sonnenstrahlen auf Ihrer **traumhaften Südterrasse** – der ideale Ort, um alleine mit einem Buch oder mit Ihrem Partner zu entspannen, ein Abendessen mit Blick auf den grünen Stadtrand zu genießen oder die Abendstunden mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen - der Frühling ist da und so wird dieser Ort schnell zu **Ihrem Lieblingsplatz**.

**Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität in dieser Gartenwohnung überzeugen?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina 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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap