

**Ihr neues Zuhause im Grünen – ruhig, sonnig & zentral!**



Balkon

**Objektnummer: 5156/11905**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,61 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kristof Holoker**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

H +43 664 233 8947

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









## Objektbeschreibung

Diese stilvoll und praktisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock bietet rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen durchdachten Grundriss und einem gemütlichen **Balkon mit Morgensonne**. Ein ideales Zuhause für Paare und Familien, die Ruhe, Natur und Infrastruktur verbinden möchten.

Stellen Sie sich vor, Sie stehen am Balkon, spüren die **frische Waldluft** und genießen **absolute Stille**. Kein Verkehrslärm, nur Vogelgezwitscher und der Blick ins Grüne. Und das Beste: Trotz dieser Idylle erreichen Sie alles Wichtige in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit **lichtdurchfluteten Räumen**. Das Zentrum der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, von der aus Sie direkt auf den südostseitigen **Balkon** gelangen. Daneben gibt es noch ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer/Büro/Arbeitsraum (je nach Ihren Bedürfnissen). Die großen Ostfenster lassen am Morgen viel Sonnenlicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne**, einem neuen Boiler und einem Fenster ausgestattet und vom WC getrennt.

Alle Räumlichkeiten sind vom Vorraum getrennt begehbar.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt. Des Weiteren stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum sowie ein ca. 16 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Stromanschluss zur Verfügung. Zwei Parkplätze (ein **fixer Tiefgaragenstellplatz** und ein zusätzlicher **Carport**) runden das Angebot ab.

Warten Sie nicht länger! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause! Ich freue mich auf Ihren Anruf unter **0664 233 8947, Kristof Holoker, Kompagnon Immobilien** Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap