

**Ihr Wohlfühlort im Grünen – ruhig, hell, familienfreundlich!**



**Objektnummer: 5420/6524**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9433 St. Andrä
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Josip Durdevic**







# 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

In der charmanten Gemeinde St. Andrä in Kärnten erwartet Sie eine liebevoll gepflegte Wohnung – der ideale Ort, um modernen Wohnkomfort mit der Ruhe und Schönheit der Natur zu verbinden.

Die Wohnung bietet vier helle, großzügig geschnittene Zimmer und somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt Ihnen viel Freiraum für individuelle Gestaltung – ob gemütliches Wohnzimmer, inspirierendes Homeoffice oder ein fröhliches Kinderzimmer.

Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum gemeinschaftlichen Garten sowie zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder einfach die Ruhe und den Blick ins Grüne.

Hochwertige Materialien wie stilvolle Fliesen und edles Parkett verleihen der Wohnung eine elegante Note und sind zugleich pflegeleicht. Die moderne Einbauküche ist ideal für alle, die gerne kochen – mit Blick ins Grüne macht das Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte doppelt Freude.

Das Badezimmer mit Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und optimale Belüftung. Auch in Sachen Unterhaltung ist alles vorbereitet: Kabel- und Satellitenanschlüsse sind bereits vorhanden.

Ein eigener PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab – komfortabel und sorgenfrei parken, direkt vor der Tür.

**Erleben Sie den perfekten Mix aus Natur, Komfort und urbaner Infrastruktur – und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause in St. Andrä begeistern!**

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 660 49 59 512**?. Ich freue mich auf Ihren Anruf. Ing. Josip Durdevic, Roderick Scherer Immobilien Klagenfurt.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap