# Preisred. bis 15.11\*\* siehe Text! Schöne, ruhige, exklusiv ausgestattete 4 Zi-Wohnung mit 19m² Süd-West Balkon, Lift und 2 TG-Plätzen



Wohnen - Essen - Kochen - Wohlfühlen

Objektnummer: 6379/125

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 8074 Grambach

Baujahr: 2017
Zustand: Neuwertig
Möbliert: Voll

Alter: Neubau
Wohnfläche: 83,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Keller: 5,51 m<sup>2</sup>

**Heizwärmebedarf:** 33,56 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,65

 Kaufpreis:
 479.000,00 €

 Betriebskosten:
 169,57 €

 USt.:
 24,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



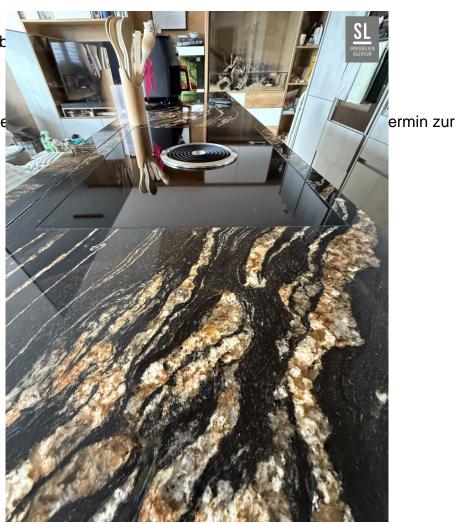
## **Susanne Lehner**

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Kocheregg 29 8081 Sankt Marein b

T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.























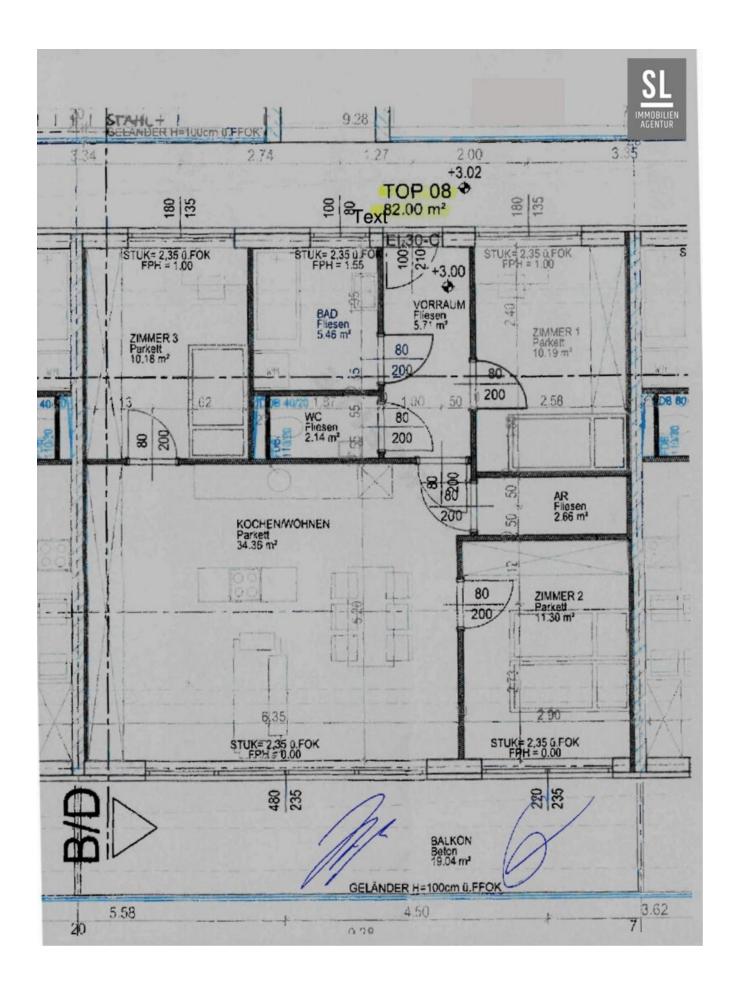












# **Objektbeschreibung**

\*\*Für Schnellentschlossene gibt es eine Preisreduktion: Wenn Sie bis zum 15.11. eine Zusage erteilen, bekommen Sie die Wohnung mit zwei TG Plätzen und geräumigem Keller zum Kaufpreis von € 449.000,-! Rasch besichtigen und entscheiden...

Hier können Sie es sich gemütlich machen...

**Diese Wohnung bietet VIELES:** Im modernen Wohn-Essraum mit den großen Fensterflächen ist die sehr gut ausgestattete Küche mit hochwertiger Marmor Arbeitsplatte situiert - von der Kücheninsel mit dem Bora Kochfeld können Sie einen schönen Ausblick über den 19m² großen Süd-West-Balkon genießen. Der Abstellraum, der direkt an den Küchenbereich angrenzt, bietet sehr viel Platz, sogar für die Waschmaschine und den Trockner.

Vom Elternschlafzimmer mit nahezu raumhohen Fenstern gelangen Sie auch direkt auf den sehr geräumigen Balkon mit Schönwetterblick bis zur Koralm für schöne Sonnenuntergänge und laue Abendstunden. Zwei weitere Räume stehen Ihnen als Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Bad ist mit Fenster, Walk In Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet.

2018 wurde die Wohnung nach Fertigstellung von einem Tischler mit Maßmöbeln platzsparend und platzbietend ausgestattet. Diese Einbaumöbel sind im Kaufpreis inkludiert sowie der Esstisch, der die gleiche exklusive Marmor - Tischplatte hat, wie die Arbeitsflächen der Küche.

#### **Weitere Extras:**

Küche: Neff Geräte (Backrohr, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank), Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer, zum Teil elektrische Außenjalousien, Glastür zum Abstellraum, die extravaganten Innentüren wurden als Sonderanfertigung eingebaut, das Bad ist bis zur Decke mit geschmackvollen Steinzeugplatten gefliest, zwei große weit ausladende elektrische Markisen

Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für angenehme Wohntemperaturen. Die monatlichen Heiz - und Warmwasserkosten sind mit ca. 112,- Euro vorgeschrieben.

Glasfaserkabel ist vorhanden - der derzeit genutzte WLAN Router bietet eine Download-Rate von ca. 100Mbit/sec.

Mit dem Lift gelangen Sie auf Ihre Wohnetage. Einer der beiden zugehörigen Tiefgaragenparkplätze ist etwas breiter. Der Wohnung ist ein ca. 5,5m² großer Kellerraum mit eigener Tür zugeteilt.

Wenn Sie Kinder haben: Der Kindergarten ist in kurzer Distanz fußläufig zu erreichen. Hier befindet sich auch ein großer öffentlicher Spielplatz. Die nächsten Volksschulen sind in Raaba und Hausmannstätten.

Auf dem naheliegenden Fußballplatz finden von Zeit zu Zeit regionale Spiele statt.

In der nahen Nachbarschaft gibt es einen Milchbauern mit Frischmilch/Joghurt und einen Gemüsebauern mit Hofladen (ca. zwei Minuten zu Fuß)

Viele Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern oder Radfahren können Sie in der grünen Umgebung wahrnehmen.

Raaba-Grambach bietet als reichste Gemeinde in der Steiermark seinen Bewohnern viele Förderungen und andere Benefits.

Sie sind über den schnell erreichbaren Autobahnanschluss in kurzer Zeit beim Flughafen, Murpark, Magna Steyr, etc.

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen!

Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

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://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <2.000m Klinik <7.500m Krankenhaus <7.000m

## Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <2.000m Universität <6.000m Höhere Schule <7.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <3.000m

## Sonstige

Geldautomat <2.000m Bank <2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m

## Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <4.500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <2.000m Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap