

## **Familienfreundlicher Wohnraum mit großem Garten!**



Familienfreundliches Wohnhaus

**Objektnummer: 5420/6564**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8141 Premstätten
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	101,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz







**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

### **Großzügige und lichtdurchflutete Räume, ein weitläufiges Grundstück und moderne Haustechnik - Ihre neues Zuhause wird Sie begeistern!**

Betreten Sie dieses gepflegte Haus und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung und dem einladenden Ambiente begeistern. Mit insgesamt vier hellen und freundlichen Zimmern haben Sie viel Platz für Ihre Familie und Freunde. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses – hier können Sie gesellige Abende verbringen, während die **moderne Einbauküche** jeden Kochliebhaber erfreuen wird.

Genießen Sie die Vorzüge von **zwei stilvoll gestalteten Bädern**, die mit Fenstern ausgestattet sind und viel Tageslicht hereinlassen. Zudem stehen Ihnen zwei separate WCs zur Verfügung, die den Alltag erleichtern. Die moderne Ausstattung mit Fliesen und Laminat sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes **Highlight** dieser Immobilie ist der Westbalkon, der Ihnen die perfekte Gelegenheit bietet, entspannte Sonnenuntergänge zu genießen. Hier können Sie sich zurücklehnen und die Ruhe der Umgebung auf sich wirken lassen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Die praktische **Garage** und **zwei Stellplätze** bieten Ihnen genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und machen das Parken zum Kinderspiel.

Das Haus verfügt weiters über eine eigene **Solar- und Photovoltaikanlage** und wird mittels einer **effizienten Luftwärmepumpe** beheizt.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien und Pendler gleichermaßen. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Bus, Autobahnanschluss und Bahnhof schnell erreichbar, sodass Sie in kürzester Zeit in den Städten und Regionen der Umgebung sind.

Wichtiger Hinweis: Vom ursprünglichen Haus, Baujahr 1955, wurde im Zuge des **Zu- und Umbaus 2015** nur mehr das Kellergeschoss erhalten.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0660 5609497. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien.

**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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap