

## **Wohnen wie im Haus - Gartenwohnung mit Stil**



**Objektnummer: 5420/7355**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8160 Gutenberg
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	91,83 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	269,00 m²
<b>Keller:</b>	2,10 m²
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Stephanie Dallinger

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 6642625101

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

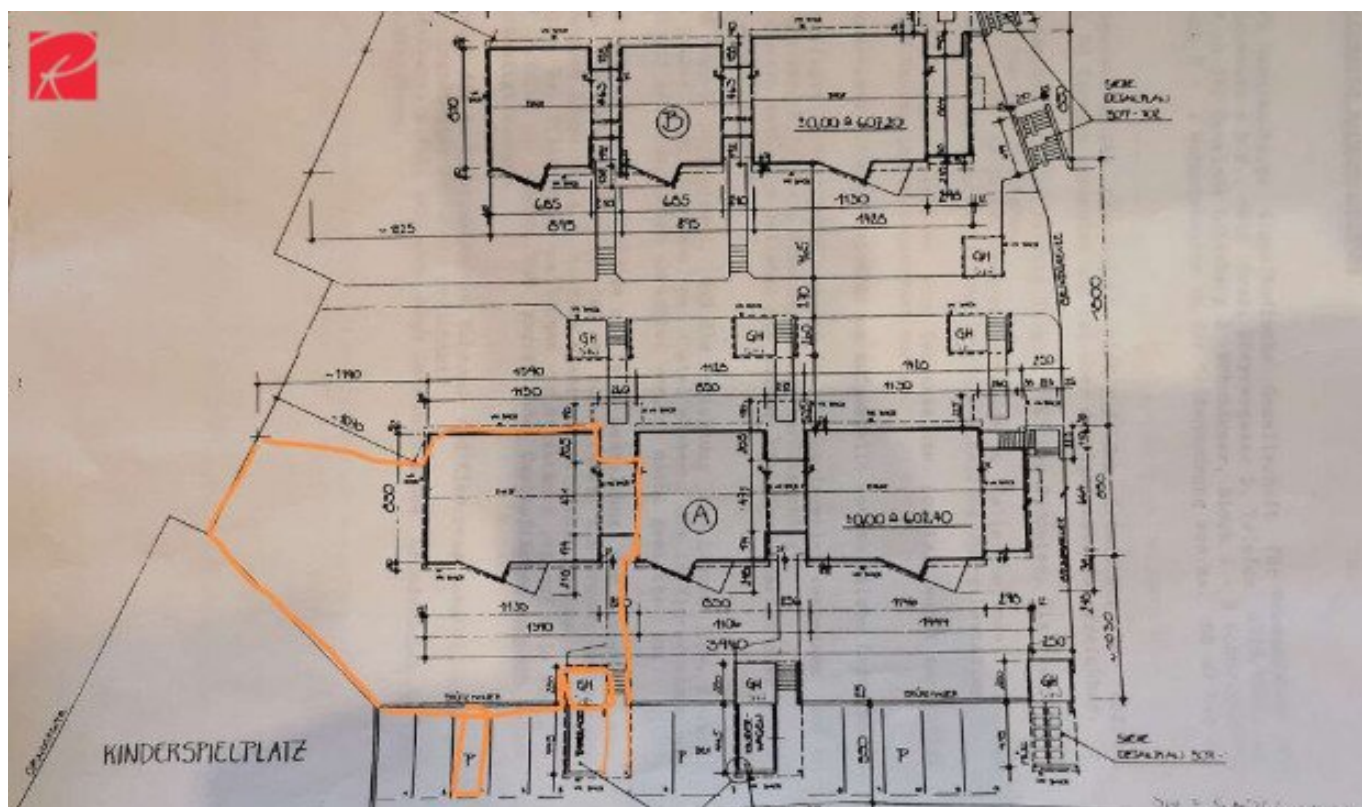


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

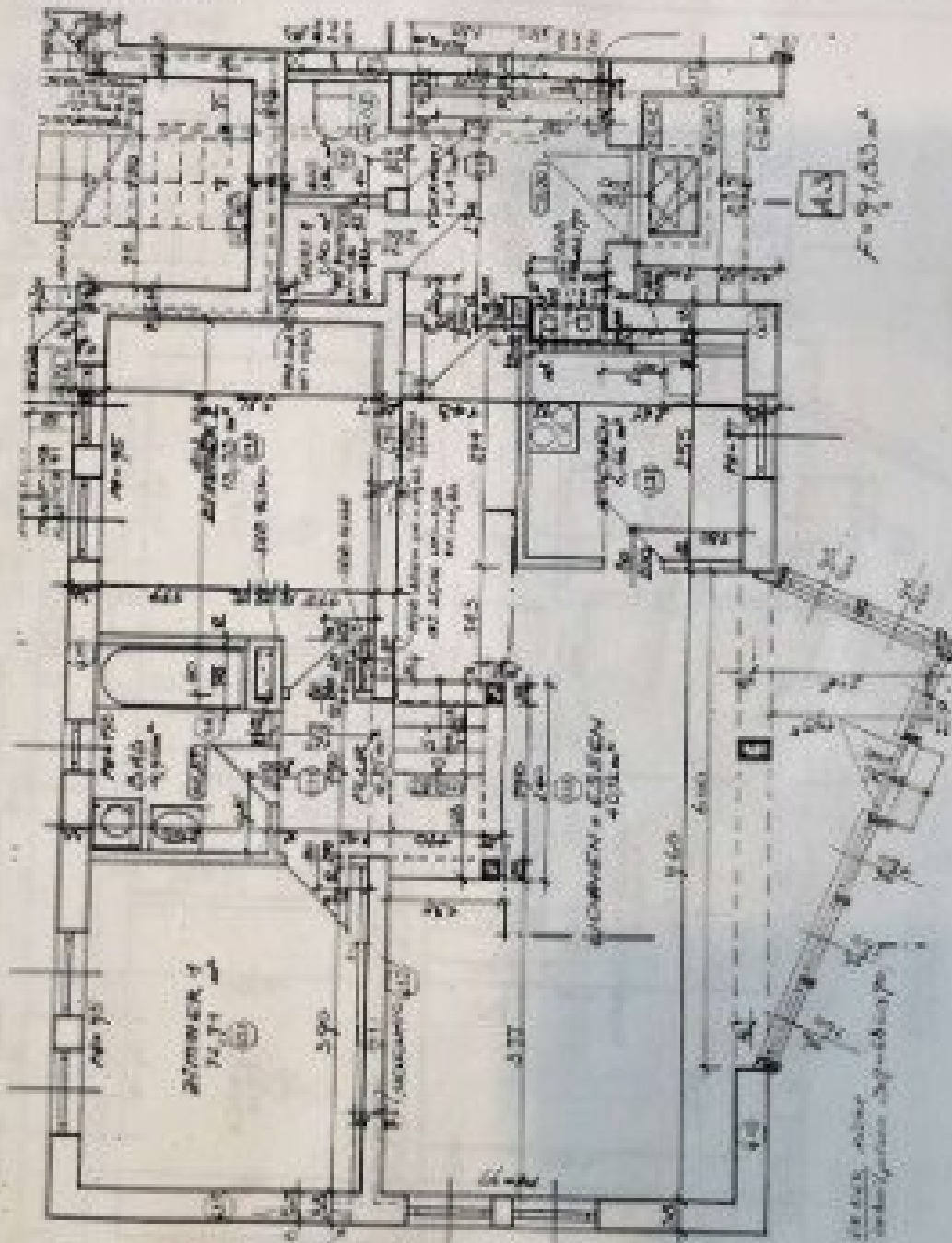


ERDGESCHOSS

WHG. A3

91,83m<sup>2</sup>

OHNE MASSTAB



## Objektbeschreibung

### **Traumhafte Gartenwohnung in Gutenberg – Wohnen mit Hausgefühl und ca. 269 m<sup>2</sup> Eigengarten**

Diese charmante Erdgeschosswohnung vereint die Vorteile eines Eigenheims mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung. Auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei Schlafzimmern, großzügigem Wohn-Essbereich und direktem Zugang in den weitläufigen Eigengarten.

Ein echtes Highlight: die ca. 269 m<sup>2</sup> Gartenfläche – perfekt für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende auf der Terrasse.

Stellen Sie sich vor:

Kinder spielen sicher im eigenen Garten, während Sie auf der Terrasse den Feierabend genießen.

Großzügige Grünfläche statt Balkon.

Ruhe, Sonne und Privatsphäre in einer gepflegten Siedlungslage.

Die Wohnung bietet:

- Zwei Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup> & 13 m<sup>2</sup>)
- Hellen Wohn-Essbereich mit Gartenzugang
- Separate Küche (Einbauküche)
- Badezimmer mit Fenster und begehbare Duschbadewanne
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- Fernwärmeheizung
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen

Zusätzlich profitieren Sie von:

- Carport + zusätzlichem Stellplatz

- Kellerabteil
- Fahrrad- und Gartenhütte
- Ruhiger, familienfreundlicher Lage
- Kindergarten und Volksschule in unmittelbarer Nähe (ca. 200 m)

Die Kombination aus großzügigem Außenbereich, solider Bauweise und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Raum Gutenberg bei Weiz.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0664 26 25 101, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

**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>

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 <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <5.000m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap