

## **15 Minuten nach Leibnitz! Modernes Wohnhaus mit Abendsonne**



**Objektnummer: 5420/7642**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**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



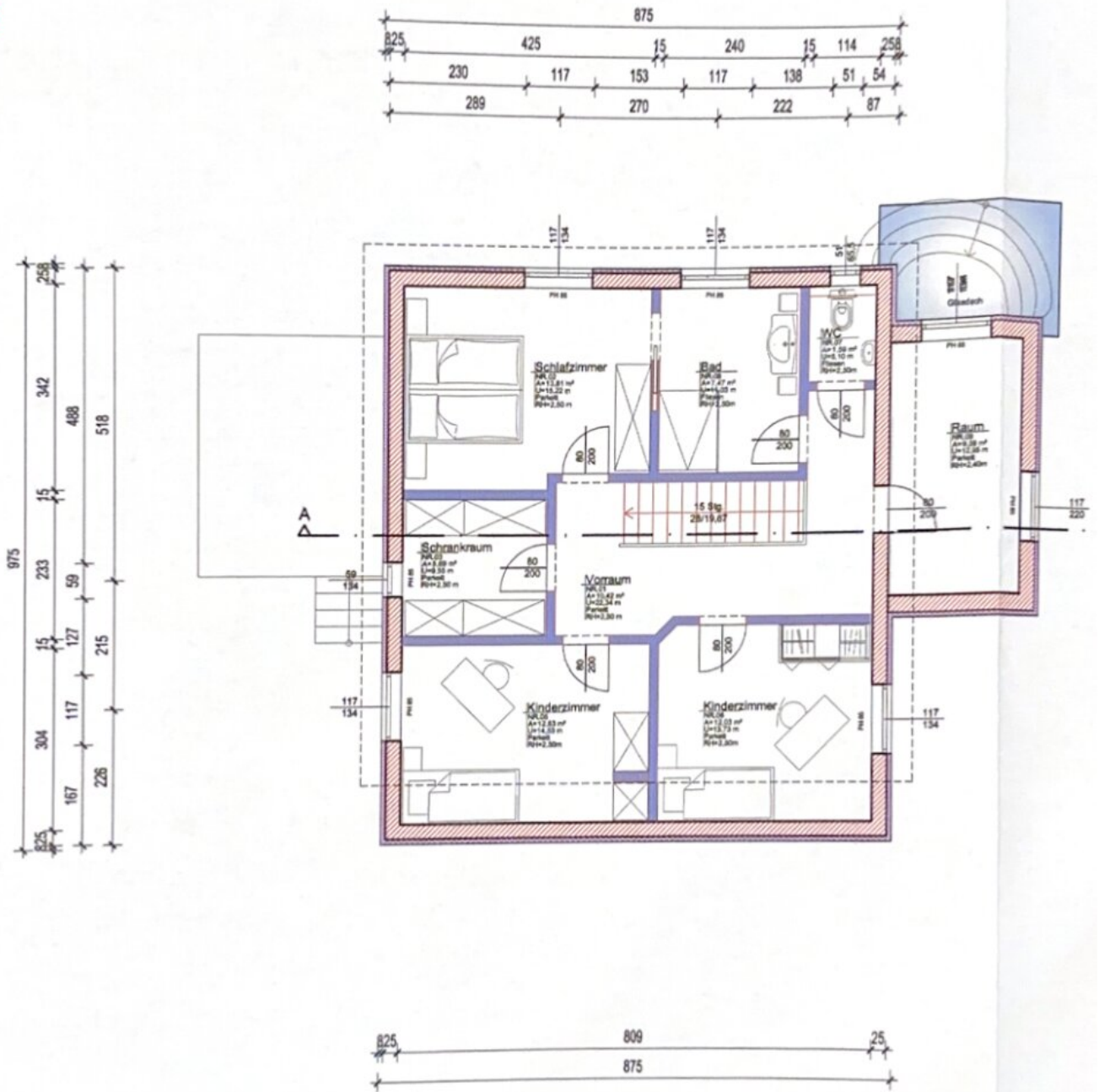
Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628





# Obergeschoss

## Objektbeschreibung

**Hals über Kopf verliebt: eine sehr gute Raumaufteilung, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine großzügige Terrasse mit Abendsonne.**

Der **Wohn- und Essbereich** ist mit großzügigen Fensterfronten und gepflegten **Parkettböden** ausgestattet. Die **Fensterfronten** sorgen für eine unverwechselbar lichtdurchflutete und wohlige Raumatmosphäre, sowie einen **attraktiven Blick in den eigenen grünen Garten**. Die **elegante Küche** lädt Sie förmlich zum Zubereiten von Köstlichkeiten ein. **Edle Fronten** und **Marken-Küchengeräte** von **NEFF** und **BOSCH** erleichtern Ihnen den Alltag: ein Geschirrspüler, ein Induktionsherd und ein Backofen sind hier vorhanden. In den modernen Badezimmern wartet eine **Badewanne** und ein **Waschtisch** mit **Spiegelkasten** (OG) oder eine **Dusche**, sowie ein **Waschtisch** (EG) auf Sie. Eine **Toilette mit Fenster** und **Waschbecken** sind je Geschoß vorhanden. Sämtliche Zimmer sind **getrennt begehbar**.

+ **hochwertige, LUTZ-Küche mit Hochglanzfronten inkl. Markengeräte**

+ **vier getrennt** begehbare Schlafzimmer im Obergeschoß

+ ein **seniorengerechtes Zimmer** im Erdgeschoß

+ separate Küche und Wohnbereich mit **Terrassenzugang**

+ **Ziegelmassivbau aus 1960** im Erdgeschoß

+ **Zubau des Obergeschoßes 2012 in Holzriegelbauweise**

+ **14 cm Vollwärmeschutz**

+ **Glasfaseranschluss** vorhanden

+ aufstellbarer **Swimmingpool & Kinderspielplatz** inklusive

+ Kunststofffenster mit **Rollos** und zum Teil **Insektenschutz**

+ **Pelletsheizung 2019, Fußbodenheizung** im Badezimmer

+ stilvoller **Parkett- und Fliesenboden**

+ **ausgezeichnete** Raumaufteilung

+ **sehr gute Anbindung: ca. 30 Fahrminuten nach Graz, ca. 10 Minuten nach Leibnitz**

+ **Doppelgarage, zusätzliche Besucherparkplätze vorhanden**

+ **Hobby- und Technikraum ebenerdig begehbar**

+ **Photovoltaikanlage + Speicher vorhanden**

+ teilunterkellert

Der **sonnige** Garten verspricht Ihnen **schöne Sonnenstunden**. Auf der Terrasse können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag Ihre Seele baumeln lassen und die Natur hautnah genießen. Lassen Sie sich von diesem **modernen und sanierten Haus** im Handumdrehen überzeugen: eine **ausgezeichnete Raumaufteilung**, eine **separate Küche mit cremigen Hochglanz-Fronten** und eine **Terrasse mit Abendsonne und Grünblick** wird Ihnen im Handumdrehen den **Atem rauben**.

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0676 36 46 890](tel:06763646890), **Nina Antley**, 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.**

Hinweis: Dieses Inserat enthält KI-generierte Inhalte.

**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 <1.500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap