

## **Stilvoll modernisiertes Haus mit großzügiger Terrasse - 15 Minuten von Weiz**



**Objektnummer: 5420/7765**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8162 Passail
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	480,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dallinger**







*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

## Objektbeschreibung

In St. Kathrein am Offenegg erwartet Sie dieses **hochwertig modernisierte Wohnhaus** in **ruhiger Grünlage** mit **sonniger Terrasse** und **großzügigem Platzangebot**. Auf rund 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 9 vielseitig nutzbare Zimmer, die **ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen** oder die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten** schaffen. Die **idyllische Umgebung**, die großzügigen Räumlichkeiten sowie die sonnigen Außenflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit **viel Raum für Erholung, Rückzug und Homeoffice**.

### Ihre Highlights:

- **Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen** und Zugang zur Sonnenterrasse
- **Moderne Küche mit hochwertigen AEG Geräten**
- **Ca. 38 m<sup>2</sup> Büro im Keller mit eigenem Zugang** – perfekt für Homeoffice
- Ausgebauter Keller mit zusätzlichen Nutz- und Lagerräumen
- **Freistehende Designer-Badewanne** im Hauptbadezimmer
- **Begehbare Kleiderschrank**
- Carport mit **E-Auto-Ladestation** sowie Garage
- Zwei Zufahrten zum Grundstück und ca. 1.091 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Laufend modernisiert (Fenster, Böden, Heizung, Außenbereiche)
- **Ruhige Wohnlage mit direktem Zugang** zu Natur und Freizeitmöglichkeiten

Stellen Sie sich vor, wie **Sie jeden Tag dort ankommen, wo andere ihre Auszeit verbringen: Morgens die Ruhe der Natur genießen**, tagsüber in **stilvoll modernisierten Räumen** entspannen und abends mit **Blick ins Grüne** den Alltag hinter sich lassen.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Haus 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap