

## **Modernisiertes Landhaus mit Charakter**



**Objektnummer: 5420/7783**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8141 Unterpremstätten
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

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





*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

**Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt mit ländlichem Charakter, einer sehr guten Raumaufteilung, einem äußerst gepflegten Zustand und mehreren sonnigen Freiflächen. Wenn Sie einen grünen Daumen haben, wird Sie der liebevoll gestaltete Garten mit zahlreichen bunten Blumen und Sträuchern, sowie dem Baumbestand für natürlichen Schatten restlos begeistern.**

Dieser stilvolle Familientraum ist sehr gut aufgeteilt: eine moderne Küche, ein geräumiges Vorzimmer, ein lichtdurchfluteter Essbereich, ein großzügiger Wohnbereich, zwei Badezimmer und drei freundliche Zimmer im Obergeschoß hält diese Liegenschaft für Sie bereit. Im Vorzimmer wird der **Schmutz von den Schuhen abgefangen** und Sie haben hier **reichlich Platz für Schuhe und Ihre Garderobe**. Die Küche ist mit **modernen, cremefarbenen Hochglanz-Fronten**, einem **Abstellraum** und **hochwertigen Geräten** ausgestattet. Dank der **Kücheninsel** haben Sie hier reichlich Platz, um Köstlichkeiten für Ihre Liebsten zuzubereiten. Der Essbereich ist mit einer **südlichen Fensterfront** ausgestattet, sodass Sie hier einen **schönen Blick in Ihren Garten beim Essen** genießen können. Der **angrenzende, westlich ausgerichtete Wohnbereich** bietet Zugang zur **sonnigen Terrasse und dem Garten**. Der **zentral gelegene Kachelofen** sorgt hier für **wohlig Wärme** an winterlichen Tagen. Im **sanitierten Badezimmer** im Untergeschoß erwartet Sie eine **Handtuchrockner**, eine **Dusche**, eine **Toilette**, ein Fenster, sowie ein **Waschtisch** mit Stauraum. Im oberen Geschoß sind **alle Zimmer getrennt begehbar: zwei großzügige Schlafzimmer** mit verbauten Kleiderschränken zur **optimalen Nutzung der Dachsrägen** (eines hiervon mit östlichem Balkon), sowie ein **weiteres kleineres Zimmer mit Balkon**. Zudem befindet sich das unsanierte Hauptbadezimmer mit **Waschtisch**, Toilette, **Badewanne** und **Bidet**, sowie verbaute **Stauraummöglichkeiten** für Handtücher, Bademäntel & Co im Obergeschoß.

- + Baujahr 1990, **massive Bauweise** mit 38 cm Ziegel
- + **Ziegel-Satteldach** mit Vorsprung zum **Schutz der Fassade**
- + **Vollwärmeschutz: 6 cm**
- + 2017: **Sanierung der Küche, Leitungen und Installationen**
- + gepflegte **Parkett- und Fliesenböden**
- + Fenster: **Beschattung** und **Insektenschutzgitter** vorhanden
- + **Dichtbetonkeller**, erneuerte Kellerböden (2017), vollunterkellert
- + **Kachelofen** im Wohnbereich für **wohliges Raumgefühl**

+ **modernes Badezimmer** im Erdgeschoß

+ Gas-Zentralheizung; Wasseraufbereitung mittels Brauchwasserwärmepumpe

+ großzügiges **Doppelcarport**

Eine Sanierung wurde von den Verkäufern **bewusst nicht mehr vor dem Verkauf** vorgenommen: ein **Holzträger beim Balkon ist augenscheinlich morsch** und demnächst zu erneuern. Es besteht jedoch keine Gefahr, da **ein Stahlträger die Konstruktion hält**.

Die großzügigen Kellerräumlichkeiten bieten Platz für **Ihre Vorräte, einen Fitnessraum, Sportgeräte, einen Waschraum**, sowie weitere **Utensilien für Ihre Hobbies** – gestalten Sie sich hier beispielsweise einen **Handwerkerraum!** Durch die **leicht erhöhte Lage des Kellers**, sorgen die **Oberlichten** im gesamten Keller für ein wenig **natürliches Licht von außen**.

Im Garten erwarten Sie **liebevoll angesetzte Blumen, langjährig bestehende Bäume** und **gut durchdacht gesetzte Sträucher** für den optimalen **Sichtschutz auf der Terrasse**. Hier genießen Sie nach dem Feierabend den Ausklang des Tages mit einem Gläschen Wein und an wolkenlosen Tagen mit **traumhafter Abendsonne**.

**Kein Expose kann den positiven ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** vor Ort unter [+43 676 36 46 890](tel:+436763646890). Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH**.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap