

## Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Grünlage - 10 Minuten von Weiz



**Objektnummer: 5420/7853**

**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_vollsaniiert
<b>Wohnfläche:</b>	91,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,04 €
<b>Heizkosten:</b>	116,58 €
<b>USt.:</b>	36,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 18.000€ (Carport und Stellplatz)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







*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:**



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

## Objektbeschreibung

Diese großzügige **Gartenwohnung** bietet auf ca. **92 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen. **Herzstück der Wohnung** ist der **helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich** mit direktem **Zugang zur Terrasse** und dem **privaten Garten**. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei **vielseitig nutzbare Zimmer** bieten ausreichend Raum für **Paare, Familien, Gäste oder Homeoffice**.

### Ihre Highlights:

- **Private Gartenfläche** (ca. 269 m<sup>2</sup>) mit Terrasse
- **Überdachter Gemüsegarten mit Hochbeeten** – perfekt für Selbstversorger
- **Gartenhütte** für zusätzlichen Stauraum
- Separate Küche mit **Einbauküche**
- **Modernisiertes Badezimmer** mit **barrierefreier Duschbadewanne**
- **Terrasse** mit **sonniger Süd-Ost-Ausrichtung**
- **Carport + zusätzlicher Außenstellplatz**

**Stellen Sie sich vor**, wie Sie **morgens mit einem Kaffee auf der Terrasse sitzen**, den Blick in den eigenen Garten genießen und **frische Kräuter oder Gemüse direkt aus dem Hochbeet holen**. **Keine direkten Nachbarn nebenan**, viel Ruhe und genug Platz, um den Alltag einfach draußen ausklingen zu lassen.

Kaufpreis: € 199.000,- zzgl. € 18.000,- für Carport und Stellplatz.

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>

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