

## Zentrale Familienwohnung mit 2 Loggien



**Objektnummer: 5420/7852**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8280 Fürstenfeld
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Wohnfläche:</b>	73,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,13 €
<b>USt.:</b>	14,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dallinger

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

T +43 6642625101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





*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

Diese gepflegte **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen **hellen Wohn- und Essbereich**, eine **separate Küche** sowie **zwei vielseitig nutzbare Zimmer**. Die **beiden Loggien** sind von **allen Wohn- und Schlafräumen** sowie **von der Küche** aus erreichbar und sorgen für Sonne zu jeder Tageszeit. Zur Ausstattung gehören **Klimaanlagen in den Wohnräumen**, **elektrische Außenrollos** sowie ein **neuwertiger Vinylboden**. Die Fußbodenheizung im Wohnbereich und im Badezimmer sorgt für angenehme Wärme. Ein **Carport** sowie ein **gemeinschaftlicher Grillplatz** runden das Angebot ab. Die praktische Raumaufteilung, die zentrale Lage und die beiden Loggien machen diese Wohnung besonders attraktiv für **Paare, kleine Familien**.

- **Wohnzimmer mit Balkon** (Nachmittagssonne)**Ihre Highlights:**
- **Küche mit Balkon** (Morgensonne)
- **Zwei separat begehbare Schlafzimmer** (ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice)
- **Elektrische Außenrollo**
- **Klimaanlage in den Wohnräumen**
- **Neuwertiger Vinylboden**
- **Carport**
- **Fußbodenheizung** im Wohnbereich und Bad
- **Grillplatz** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Kinderspielplatz** in der Siedlung

Stellen Sie sich vor, Sie starten den Tag mit einem **Frühstückskaffee in der Morgensonne** auf der Loggia, während alles ruhig ist und Sie ins Grüne blicken. **Kein Verkehrslärm, kein Stress – nur angenehmer Grünblick und frische Luft.** Am Nachmittag erfüllt warmes Licht den Wohnraum, und am Abend genießen Sie die letzten Sonnenstrahlen auf dem Hauptbalkon. Dank der **Klimaanlage bleibt es selbst an heißen Tagen angenehm kühl.**

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung 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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <1.500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap