

**Stilvolle Gartenwohnung mit großer Terrasse, 35m²
Hobbyraum und Tiefgaragenparkplatz!**



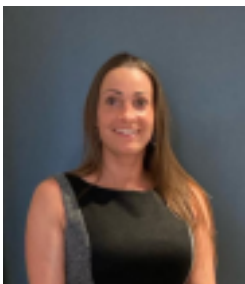
Objektnummer: 8257/389

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hönelsiedlung
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8402 Werndorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Gesamtfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	35,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	186,10 €
USt.:	18,61 €

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

T +43 664 452 07 22



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





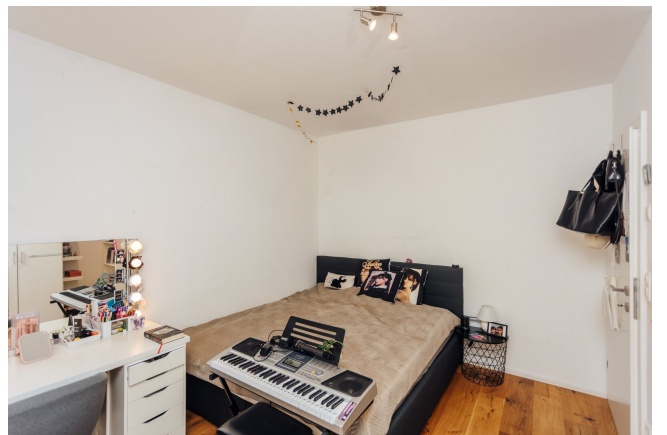








KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung





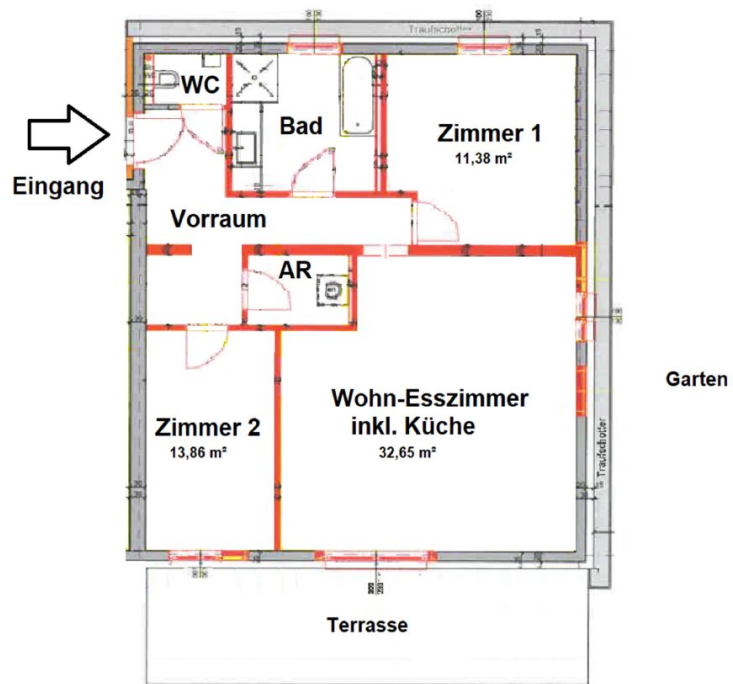












Grundriss-Skizze

Garten

Objektbeschreibung

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Werndorf erwartet Sie diese hochwertige Eigentumswohnung in einem stilvollen Wohnhaus, das im Jahr 2020 errichtet wurde. Die barrierefreie Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und außergewöhnlich großzügige Nutzungsflächen.

Auf rund 81 m² Wohnfläche bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit elegantem Landhaus-Eichenparkett und einer Größe von ca. 33 m² das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund 20 m² große Terrasse sowie in den eingezäunten Eigengarten mit ca. 142 m² Fläche. Eine hochwertige, pulverbeschichtete Terrassenüberdachung inklusive integrierter Abendbeleuchtung schafft eine stilvolle Wohlfühloase im Freien. Der Garten ist vollständig eingezäunt, bietet ganztägige Sonneneinstrahlung und lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein.

Die Wohnung verfügt über zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein geräumiges Wohlfühlbad mit Badewanne und ebenerdiger Walk-in-Dusche, ein separates WC sowie einen einladenden Vorraum.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung, moderne 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores sowie integriertem Insektenschutz.

Selbstverständlich wurde das Gebäude mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet und darüber hinaus, verfügt die Wohnanlage über eine zentrale Entkalkungsanlage, wodurch Haushaltsgeräte sowie Armaturen geschont werden. Beheizt wird das Haus mittels Luftwärmepumpe (derzeitige monatliche Heizkosten: € 93,19).

Ein besonderes Highlight ist das der Wohnung exklusiv zugeordnete Kellerabteil mit außergewöhnlichen 35,5 m² Nutzfläche. Dieser vielseitig nutzbare Bereich eignet sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum.

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz im bequem mit dem Lift erreichbaren Untergeschoss des Hauses, erworben werden (€ 15.000,-) und weitere Parkflächen können angemietet oder ebenfalls erworben werden.

Für Ihre Besucher stehen ausreichend Gästeparkplätze im Innenhof zur Verfügung.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- Baujahr 2020/2021
- Ca. 81 m² Wohnfläche
- Ca. 33 m² Wohn-Essbereich mit integrierter Küche
- Ca. 20 m² Terrasse mit hochwertiger Überdachung und integrierter Abendbeleuchtung
- Ca. 142 m² eingezäunter Sonnengarten
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores
- Integrierter Insektenschutz
- Hochwertiger Eichenparkettboden und großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohlfühlbad mit ebenerdiger Walk-in-Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Exklusives Kellerabteil mit ca. 35,5 m² Nutzfläche
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten vorhanden
- Besucherparkplätze

Diese moderne Gartenwohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und herrlich viel Platz im Innen- und Außenbereich – eine seltene Gelegenheit in gefragter Werndorfer Wohnlage.

Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um selbst ein Gefühl von dieser harmonischen Gartenwohnung zu bekommen.

Ich freu mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.250m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap