

## Geräumige Wohnoase mit Grünblick



**Objektnummer: 5420/7910**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8402 Werndorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	192.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Antley**

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

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*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

### Großzügiger Wohnraum mit Loggia, Abendsonne und Blick in den gemeinschaftlichen Garten

Dieser Wohnraum bietet Ihnen eine **gepflegte Ausstattung**, eine **ausgezeichnete Raumaufteilung** und eine **zentrale Lage** im schönen Werndorf. Die Loggia ist **Richtung Westen ausgerichtet**, sodass Sie hier einen angenehmen **Grünblick in den gemeinschaftlich nutzbaren Garten** genießen können. **Drei freundliche Schlafzimmer** sind Richtung Osten und Westen ausgerichtet. In der separaten Küche finden Sie alle Geräte des täglichen Bedarfs – einen Geschirrspüler, einen Herd, einen Kühlschrank und einem Backofen. Eine **großzügige Fensterfront im geräumigen Wohnbereich sorgt für reichlich Abendsonne** und eine angenehme Stimmung. Die westliche Ausrichtung und die Lage im **oberen Stock** (ohne Lift) verschafft Ihnen **atemberaubende Sonnenstunden mit Vogelgezwitscher**. Das Badezimmer hält eine **Badewanne** und einen **Waschtisch mit Spiegelschrank**, sowie einen **Handtuchtrockner** für Sie bereit.

- + **gepflegte Wohnanlage** und ruhige Nachbarschaft
- + Sanierung 2010: **Vollwärmeschutz; Kunststofffenster, Rollos vorhanden**
- + **Fernwärme; Radiatoren mit Verbrauchszähler**
- + **sehr gute Raumaufteilung**
- + sonnige Loggia mit Grünblick
- + **privater Parkplatz (Kaufpreis zzgl. 5.000 EUR)**
- + **großzügiges Kellerabteil**

Entspannen Sie sich auf der sonnigen Loggia nach einem anstrengenden Tag mit einem Gläschen Wein und lassen Sie **Ihre Seele in der Sonne** baumeln. Das **liebliche Vogelgezwitscher** wird Ihnen die Sorgen nehmen. Rundum finden Sie auch **zahlreiche Freizeitangebote**, Cafés oder Restaurants. Ein **Kellerabteil, sowie ein privater Parkplatz** sind der Wohnung zugeordnet. Die **überschaubare Wohnanlage** wird laufend gepflegt.

**Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 36 46 890](tel:06763646890), **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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap