

## **Familienidyll mit Privatsphäre, Whirlpool & Homeoffice – nur 15 Minuten von Weiz**



**Objektnummer: 5420/7902**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8160 Weiz
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dallinger**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - 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

Mit rund 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses **modernisierte Wohnhaus viel Platz für Familien, Gäste und Homeoffice**. Das Erdgeschoss bildet den Hauptwohnbereich des Hauses. Hier befinden sich die **hochwertige Küche mit AEG Geräten**, das **Badezimmer mit freistehender Designer Badewanne**, ein **Schlafzimmer mit Ankleidezimmer** sowie ein **Kinderzimmer**. Direkt von der Wohnebene aus gelangt man auf die **Terrasse mit Whirlpool**, die zusätzlichen Platz im Freien bietet. Im Obergeschoss stehen zwei **voneinander getrennte Wohneinheiten** zur Verfügung, die über einen gemeinsamen Vorraum erreichbar sind. **Beide Bereiche verfügen über ein eigenes Badezimmer**. Ein Balkon ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Küche einzubauen, da die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden sind. Dadurch eignet sich das Obergeschoss beispielsweise für **größere Kinder, Großeltern** oder für Gäste. Der **ausgebaute Keller** erweitert das Platzangebot um weitere vielseitig nutzbare Räume. Hier befinden sich ein **Büro mit eigenem Eingang**, ein **Fitnessraum sowie ein Musikraum**. Damit bietet das Haus ausreichend Platz für Arbeiten von zu Hause, Hobbys und Freizeitaktivitäten. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, getrennten Wohnbereichen und zusätzlichen Nutzräumen macht dieses Haus besonders interessant für **Familien, die Wert auf Platz, Flexibilität und Privatsphäre legen**.

### Ihre Highlights:

- **Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen** und Zugang zur Sonnenterrasse
- großzügige **Terrasse mit Whirlpool**
- **Moderne Küche mit hochwertigen AEG Geräten**
- **38 m<sup>2</sup> Büro im Keller mit eigenem Zugang** – perfekt für Homeoffice
- Ausgebauter Keller mit zusätzlichen Nutz- und Lagerräumen
- **Freistehende Designer-Badewanne** im Hauptbadezimmer
- **Begehbare Kleiderschrank**

- Carport mit **E-Auto-Ladestation** sowie Garage
- Zwei Zufahrten zum Grundstück und ca. 1.091 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Laufend modernisiert (Fenster, Böden, Heizung, Außenbereiche)

Stellen Sie sich vor, den Tag mit einem **Kaffee auf der sonnigen Terrasse** zu beginnen, während der Blick ins Grüne für Ruhe sorgt. **Kinder können sicher zur nahegelegenen Schule** oder zum Kindergarten gehen, während das **separate Büro mit eigenem Zugang** ideale Bedingungen für **konzentriertes Arbeiten von zu Hause bietet**. Nach einem langen Tag lädt der **Whirlpool zum Entspannen** ein, während die großzügigen Wohnräume genügend Platz für gemeinsame Zeit, Rückzug und individuelle Entfaltung schaffen. Ein Zuhause, das den Alltag spürbar angenehmer macht. Hier genießen Sie **Ruhe, Privatsphäre und viel Platz zur persönlichen Entfaltung** – eingebettet in eine **naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität**.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Haus und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, 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 <5.500m  
Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <9.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap