

## **Modernisierte Wohnung in Zentrumsnähe mit zwei sonnigen Loggien**



**Objektnummer: 5420/7901**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8280 Fürstenfeld
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,92 €
<b>Heizkosten:</b>	93,71 €
<b>USt.:</b>	33,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dallinger**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12

8 

T  
G  
V





*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 ca. **85 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch **zwei sonnige Loggien** und einen **großzügigen, hellen Wohnbereich**. Über das zentrale Vorzimmer sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Die Wohnung verfügt über zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Das **Badezimmer ist mit einer barrierefreien Dusche**, einer Badewanne, einem Fenster sowie einem modernen Waschtisch ausgestattet. Zusätzlich steht ein **separates Gäste-WC** zur Verfügung. Das Herzstück der Wohnung bildet die **offene Küche mit angrenzendem, lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich**. Von hier aus gelangen Sie auf die beiden Loggien, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten und zum Entspannen im Freien einladen. Im Jahr 2018 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurden die Elektrik in der gesamten Wohnung, die Heizkörper sowie der Boiler erneuert. Die **moderne Küche** ist mit **hochwertigen Siemens-Geräten** ausgestattet. Zudem wurden die Fenster ausgetauscht und mit Außenrollos sowie Insektenschutz versehen. Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

- **Offener Wohnbereich mit separatem Esszimmer**
- 2 Zimmer als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- 2 Loggien
- Umfassende Modernisierung 2018
- Moderne **Einbauküche mit Siemens-Geräten**
- Modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und **barrierefreier Dusche**
- Separates **Gäste-WC**
- **Erneuerte Fenster** mit Außenrollos und Insektenschutz
- Elektrik in der gesamten Wohnung erneuert

- **Neue Heizkörper und neuer Boiler**

- Rasenmähen und Schneeräumung durch Firma (Kosten für die Anlagenpflege bereits in den Betriebskosten enthalten)

Stellen Sie sich vor, Sie **holen morgens frisches Gebäck** zu Fuß, die Kinder gehen selbstständig zur Schule und am Abend genießen Sie die Ruhe auf Ihrer Loggia.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen Wohnung 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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap