

## **Lafnitz! 10 Minuten mit dem Auto nach Hartberg**



**Objektnummer: 5420/7921**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8230 Hartberg           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1968                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 170,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4,50                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                       |
| <b>Garten:</b>           | 686,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 330.000,00 €            |
| <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





*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

Auf rund **170 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie ein bereits **kernsaniertes Erdgeschoss** mit **erneuerter Elektrik** und **neuen Wasserleitungen**, eine **moderne Küche** sowie ein **barrierefreies Badezimmer**. Über den Vorraum und den Haupteingang gelangen Sie in die **moderne Küche mit angrenzendem, hellem Wohnzimmer**. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein **separates WC** sowie ein **barrierefreies Badezimmer**. Vom Badezimmer aus führt der Weg durch das begehbare **Ankleidezimmer in das großzügige Elternschlafzimmer**. Der zweite Eingang führt über ein **gepflegtes, verflieses Stiegenhaus** zum Obergeschoss mit einem **großzügigen Wohnbereich mit Küche, Badezimmer, Terrasse** sowie **einem weiteren Zimmer**. Die Wasserleitungen und ein Großteil der Heizungsinstallationen wurden im Obergeschoss bereits erneuert. Das Obergeschoss ist sofort bewohnbar, bietet jedoch die Möglichkeit, durch weitere Modernisierungsmaßnahmen an den hochwertigen Standard des bereits kernsanierten Erdgeschosses angepasst zu werden. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial für Gäste- oder Mehrgenerationennutzung.

- **Kernsaniertes Erdgeschoss**
- **Erneuerte Elektrik und Wasserleitungen**
- Moderne Küche
- Hochwertige Vinylböden
- **Barrierefreies Badezimmer**
- Vier Zimmer und **Ankleidezimmer**
- Zwei separate Hauseingänge
- **Eigener Hasenstall**
- Gartenhütte

- **Kirschbaum und Nussbaum** am Grundstück
- **Keine direkten Nachbarn** auf der **rechten Grundstücksseite**
- **Vollwertige zweite Wohneinheit im Obergeschoss**
- **Sonnige Terrasse im OG**

Stellen Sie sich vor, wie die **Kinder im Garten spielen, die Kirschen vom eigenen Baum pflücken** und die Familie an einem Ort zusammenkommt. Mit viel Platz im Haus und einer **zweiten Wohneinheit** bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für das **Zusammenleben mehrerer Generationen.**

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernisierten 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>

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 <2.500m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap