

Stilvolles Wohnen in idyllischer Ruhelage – Büro, Wellness & Sonnenterrasse



Objektnummer: 5420/7960

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8171 Sankt Kathrein am Offenegg
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	400,00 m²
Keller:	140,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 173,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,30
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	480,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger





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 • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Mit rund **350 m² Wohnfläche** bietet dieses **stilvoll modernisierte Wohnhaus** viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich samt Kachelofen, einer hochwertigen Küche mit AEG Geräten, einem **eleganten Badezimmer mit freistehender Designer-Badewanne** sowie einem **Schlafzimmer mit Ankleide** und einem weiteren Zimmer. Die **sonnige Terrasse mit Whirlpool** erweitert den Wohnraum ins Freie. Im Obergeschoss befinden sich zwei getrennte Wohnbereiche mit jeweils eigenem Badezimmer. Einer der Wohnbereiche bietet Zugang zum Balkon, in dem anderen kann dank vorbereiteter Anschlüsse kann bei Bedarf eine zusätzliche Küche eingebaut werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder einen separaten Wohnbereich. Der ausgebauter Keller bietet mit einem ca. **38 m² großen Büro** mit **eigenem Eingang**, Fitness- und Musikraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich die Immobilie perfekt für Familien, Homeoffice oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die absolute Ruhelage in idyllischer Umgebung – ideal für Homeoffice, Wohnen und Arbeiten sowie alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Ihre Highlights:

- **Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen** und Zugang zur Sonnenterrasse
- **Moderne Küche mit hochwertigen AEG Geräten**
- **Ca. 38 m² Büro im Keller mit eigenem Zugang** – perfekt für Homeoffice
- Ausgebauter Keller mit zusätzlichen Nutz- und Lagerräumen
- **Freistehende Designer-Badewanne** im Hauptbadezimmer
- **Begehrter Kleiderschrank**
- Carport mit **E-Auto-Ladestation** sowie Garage
- Zwei Zufahrten zum Grundstück und ca. 1.091 m² Grundfläche

- Laufend modernisiert (Fenster, Böden, Heizung, Außenbereiche)
- **Ruhige Wohnlage mit direktem Zugang** zu Natur und Freizeitmöglichkeiten

Sanierungen zwischen 2005 - 2020:

- **2005:** Fassadensanierung, Teile der Inneneinrichtung erneuert
- **2011:** Badezimmer/WC renoviert
- **2017:** Fenster erneuert, Böden und Wände saniert, Elektroinstallationen erneuert, Außenanlagen erneuert, Teile der Inneneinrichtung modernisiert, neue Küche
- **2020:** Umstellung auf Fernwärme (2012) und neue Heizkörper installiert

Stellen Sie sich vor, wie **Sie jeden Tag dort ankommen, wo andere ihre Auszeit verbringen: Morgens die Ruhe der Natur genießen**, tagsüber in **stilvoll modernisierten Räumen** entspannen und abends mit **Blick ins Grüne** den Alltag hinter sich lassen.

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