

## **Zentrumsnah wohnen mit zwei Loggien, Klimaanlage & Carport**



Loggia 2 Wohnbereich

**Objektnummer: 5420/7990**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8280 Fürstenfeld      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,12 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 79,60 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,38                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 145.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 147,13 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 14,71 €               |
| <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 +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**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

## Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage, Carport und zwei Loggien

Diese Dachgeschosswohnung mit rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt mit zwei sonnige Loggien und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Über den Vorraum gelangen Sie in den **großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet**. Die **Küche ist durch eine praktische Schiebetür vom Wohnbereich getrennt und verfügt über einen direkten Zugang zur kleineren Loggia** – der ideale Ort für ein Frühstück in der Morgensonne. Vom Wohn- und Essbereich aus erreichen Sie zentral die beiden separat begehbaren Schlafzimmer, das Badezimmer sowie das separate WC. **Die größere Loggia ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich** und lädt mit angenehmer Nachmittags- und Abendsonne zum Entspannen ein. Bereits vorhanden sind **eine Klimaanlage in den Wohnräumen, eine Fußbodenheizung im Wohnbereich und Badezimmer, elektrische Außenrollläden** sowie ein Carport. Zusätzlich stehen den Bewohnern der Wohnanlage ein gemeinschaftlicher **Grillplatz sowie ein Kinderspielplatz** zur Verfügung.

### Highlights auf einen Blick:

- Zwei sonnige Loggien (Morgen- sowie Nachmittags-/Abendsonne)
- **Heller Wohn- und Essbereich**
- Separate **Küche mit Schiebetür**
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- **Klimaanlage in den Wohnräumen**
- Fußbodenheizung im Wohnbereich und Badezimmer
- Badewanne
- **Elektrische Außenrollläden**



- Moderner Vinylboden
- Separates WC
- **Carport**
- **Gemeinschaftlicher Grillplatz**
- Kinderspielplatz in der Wohnanlage
- Zentrumsnahe und dennoch ruhige Lage

Stellen Sie sich vor, Sie starten den Tag mit einem **Frühstückskaffee in der Morgensonne** auf der Loggia, während alles ruhig ist und Sie ins Grüne blicken. **Kein Verkehrslärm, kein Stress – nur angenehmer Grünblick und frische Luft.** Am Nachmittag erfüllt warmes Licht den Wohnraum, und am Abend genießen Sie die letzten Sonnenstrahlen auf dem Hauptbalkon. Dank der **Klimaanlage bleibt es selbst an heißen Tagen angenehm kühl.**

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen 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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Post <1.500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap