

Ruhelage nahe Weiz – mit großem Privatgarten



Objektnummer: 5420/8034

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8164 Gutenberg
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	91,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	269,00 m ²
Keller:	2,10 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	130,86 €
Heizkosten:	107,18 €
USt.:	34,53 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 18.000€ (Carport und Stellplatz)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







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

Wohnen wie im eigenen Haus – mit Garten, Terrasse und viel Privatsphäre

GUTENBERG! Diese **92 m² große Gartenwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit dem Gefühl eines eigenen Hauses** – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung. Das Vorzimmer führt in den **offen gestalteten Wohn- und Essbereich**, der das **Herzstück der Wohnung bildet. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume** und schaffen eine helle, einladende Wohnräume. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **sonnige Terrasse und den privaten Garten** – der ideale Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien. Zwei großzügig geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Beide Räume überzeugen mit einem schönen Blick ins Grüne und unterstreichen das naturnahe Wohngefühl. Die **gelungene Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, privaten Freiflächen** und der **ruhigen Lage mit nur wenigen direkten Nachbarn** – lediglich an der Vorder- und rechten Grundstücksseite – macht diese Gartenwohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien.

Ihre Highlights:

- **Private Gartenfläche** (ca. 269 m²) mit Terrasse
- **Überdachter Gemüsegarten mit Hochbeeten** – perfekt für Selbstversorger
- **Gartenhütte** für zusätzlichen Stauraum
- Separate Küche mit **Einbauküche**
- **Modernisiertes Badezimmer** mit **barrierefreier Duschbadewanne**
- **Terrasse mit sonniger Süd-Ost-Ausrichtung**
- **Carport + zusätzlicher Außenstellplatz**

Stellen Sie sich vor, wie Sie **morgens mit einem Kaffee auf der Terrasse sitzen**, den Blick in den eigenen Garten genießen und **frische Kräuter oder Gemüse direkt aus dem Hochbeet holen. Keine direkten Nachbarn nebenan**, viel Ruhe und genug Platz, um den Alltag einfach draußen ausklingen zu lassen.

Kaufpreis: € 199.000,– zzgl. € 18.000,– für Carport und Stellplatz. *(Der angeführte Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und ist nicht verhandelbar.)*

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Gartenwohnung 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 <5.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap