

**St. Kathrein am Offenegg – Modernisiert & Büro mit
eigenem Eingang - 15 Minuten von Weiz**



Objektnummer: 5420/8158

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8160 Weiz
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	307,63 m²
Zimmer:	9,50
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 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz





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

Viel Platz für Familie, Arbeiten und individuelle Nutzung.

Mit rund **308 m² Wohnfläche** bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für **Familien, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten**. Das **Erdgeschoss bildet den Hauptwohnbereich**. Hier befinden sich ein großzügiger **Wohnbereich mit Kamin**, eine **hochwertige Küche mit AEG-Markengeräten** sowie ein **stilvolles Badezimmer mit freistehender Badewanne**. Ein Schlafzimmer mit **begehbarem Ankleidezimmer** und ein weiteres Zimmer, das als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, ergänzen diese Ebene. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die **sonnige Terrasse mit Whirlpool** und weiter in den Garten. Im **Obergeschoss befinden sich zwei getrennte Bereiche**, die über einen gemeinsamen Vorraum erreichbar sind. Beide verfügen über ein **eigenes Badezimmer**, einer davon zusätzlich über einen **Balkon**. Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden, sodass bei Bedarf eine weitere Küche eingebaut werden kann. Damit eignet sich das Obergeschoss ideal für **erwachsene Kinder, Gäste oder mehrere Generationen unter einem Dach**. Auch der **ausgebaute Keller** bietet vielseitige Möglichkeiten. Ein großzügiges **Büro mit eigenem Eingang** eignet sich ideal für das Homeoffice. Zusätzlich stehen ein **Fitnessraum sowie ein Musik- oder Hobbyraum** zur Verfügung. Im Außenbereich laden der **Garten und die sonnige Terrasse mit Whirlpool** zum Entspannen ein.

Ihre Highlights:

- **Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen** und Zugang zur Sonnenterrasse
- großzügige **Terrasse mit Whirlpool**
- **Moderne Küche mit hochwertigen AEG Geräten**
- **38 m² Büro im Keller mit eigenem Zugang** – perfekt für Homeoffice
- Ausgebauter Keller mit zusätzlichen Nutz- und Lagerräumen
- **Freistehende Designer-Badewanne** im Hauptbadezimmer

- **Begehbbarer Kleiderschrank**
- Carport mit **E-Auto-Ladestation** sowie Garage
- Zwei Zufahrten zum Grundstück und ca. 1.091 m² Grundfläche
- Laufend modernisiert (Fenster, Böden, Heizung, Außenbereiche)

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, Sie beginnen den Tag mit einem **Kaffee auf der sonnigen Terrasse** zu beginnen, während der Blick ins Grüne für Ruhe sorgt. **Kinder können sicher zur nahegelegenen Schule** oder zum Kindergarten gehen, während das **separate Büro** mit **eigenem Zugang** ideale Bedingungen für **konzentriertes Arbeiten von zu Hause bietet**. Nach einem langen Tag lädt der **Whirlpool zum Entspannen** ein.

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

Höhere Schule <9.500m

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