

## **LAFNITZ! 10 Minuten nach Hartberg**



**Objektnummer: 5420/8202**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8230 Hartberg          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1966                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 177,32 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>        | 249.000,00 €           |
| <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 +43 676 3646748







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*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

## Zwei getrennte Wohneinheiten in ruhiger Lage.

Das Haus bietet **zwei getrennte Wohnbereiche mit jeweils eigenem Eingang** und eignet sich ideal für mehrere Generationen oder zwei Familien. Das Erdgeschoss wurde kernsaniert. Vom Vorraum gelangen Sie in die **moderne Küche und weiter in das helle, großzügige Wohnzimmer**. Auch die Elektrik und die Wasserleitungen wurden erneuert. Das barrierefreie **Badezimmer ist mit einer Walk-in-Dusche** ausgestattet. Direkt daneben befindet sich eine begehbare Ankleide, die in das geräumige Schlafzimmer führt. Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss ist über einen eigenen Hauseingang und das Stiegenhaus erreichbar. Hier befinden sich ein Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer. Die sonnige Terrasse bietet zusätzlichen Platz im Freien. Das Obergeschoss ist bereits bewohnbar und kann nach den eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Die Wasserleitungen wurden auch hier erneuert. Zum Haus gehört ein gepflegter Garten mit **Kirsch- und Nussbaum, einer Gartenhütte und einem Hasenstall**. Auf einer Seite des Grundstücks gibt es keine direkten Nachbarn, wodurch Sie mehr Ruhe und Privatsphäre genießen.

## Ihre Highlights:

- **Kernsaniertes Erdgeschoss**
- **Erneuerte Elektrik und Wasserleitungen**
- Moderne Küche
- Hochwertige Vinylböden
- **Barrierefreies Badezimmer**
- Vier Zimmer und **Ankleidezimmer**
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer im Erdgeschoss

- 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>

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