

Gartenfreunde aufgepasst: 3-Zimmer-Traumwohnung mit knapp 150 m² Garten



Objektnummer: 2440/49

Eine Immobilie von ARIS Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8402 Werndorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,18 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	147,71 m ²
Keller:	25,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.340,41 €
Kaltmiete (netto)	958,89 €
Kaltmiete	1.158,81 €
Betriebskosten:	199,92 €
Heizkosten:	58,93 €
USt.:	122,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

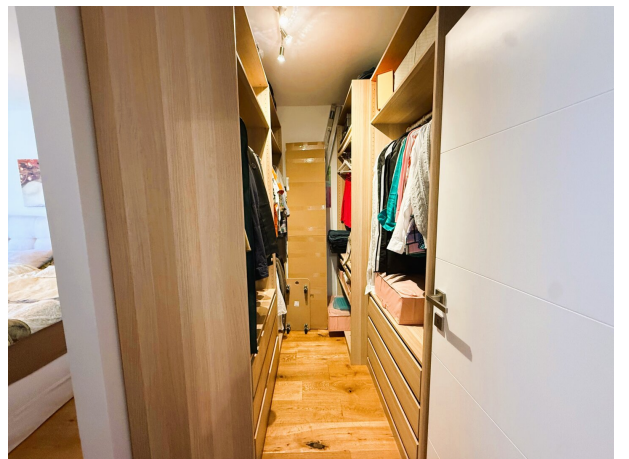
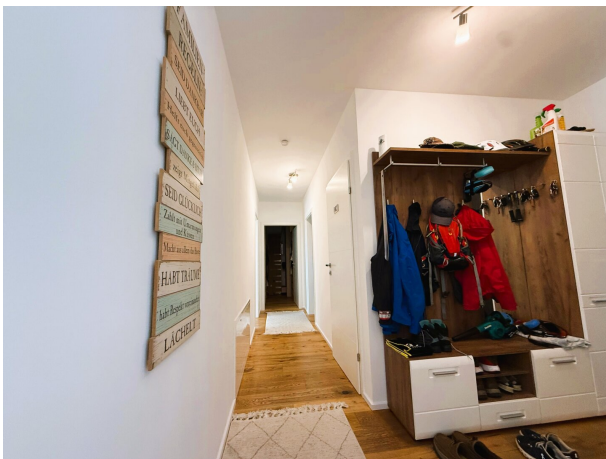
Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

ARIS Immobilienreuehand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

T + 43 664 419 406 9
H + 43 664 419 406 9





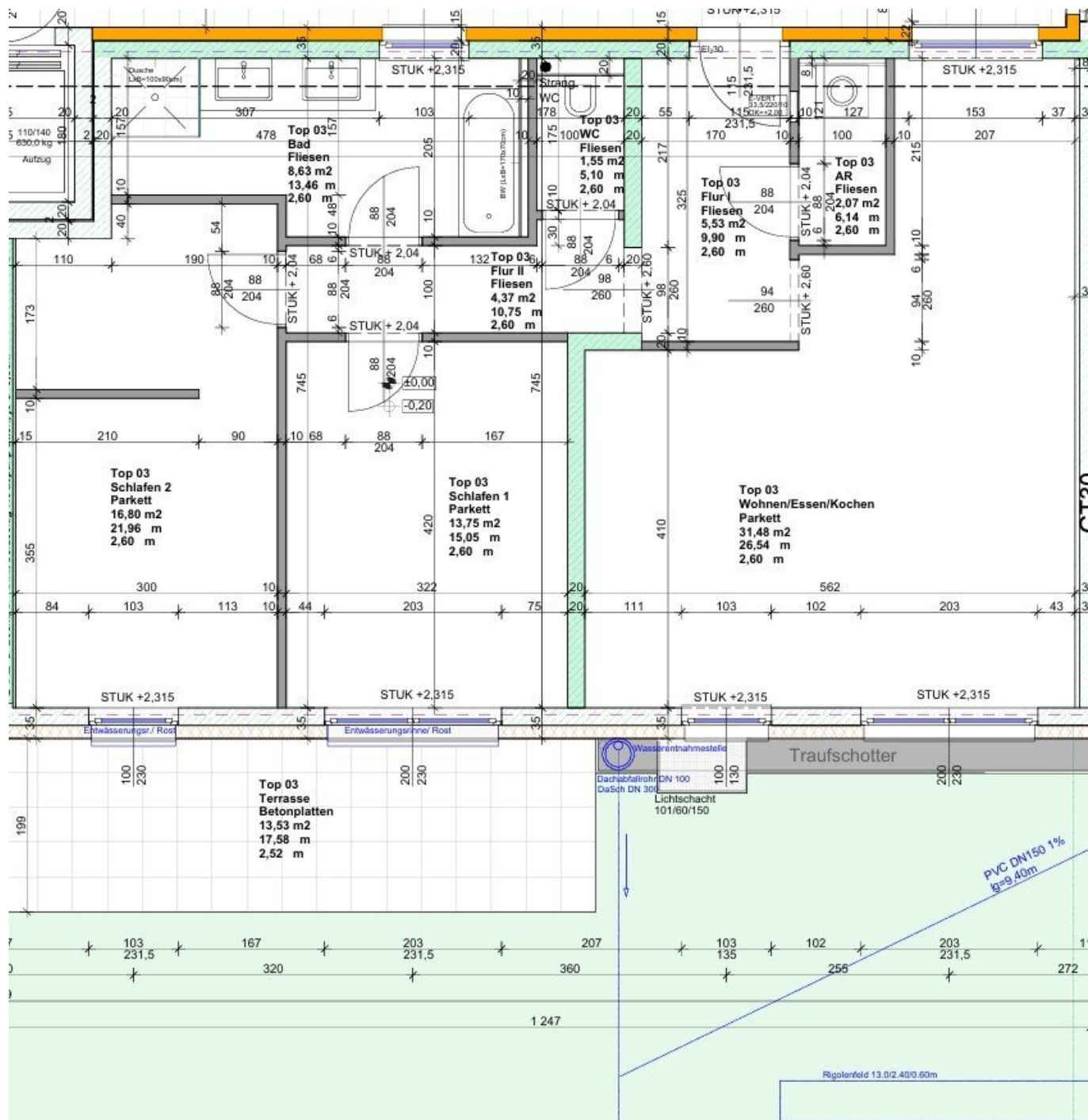












Objektbeschreibung

Das Herzstück: Wohnen & Kochen

Der offene Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Treffpunkt des Zuhauses. Hier kochen Sie an einer hochwertigen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, während sich Familie und Gäste im angrenzenden Wohnbereich entspannen. Große Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Dank der **elektrischen Außenjalousien – die in absolut allen Räumen der Wohnung vorhanden sind** – bestimmen Sie Ihren Sonneneinfluss und Ihre Privatsphäre im Handumdrehen selbst.

Platz zum Durchatmen: Die Schlaf- und Nebenräume

- **Zwei gemütliche Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiges Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder inspirierendes Homeoffice. Auch hier sorgen die praktischen, elektrischen Außenjalousien für eine perfekte Abdunklung und angenehme Temperaturen.
- Der praktische **Vorraum** empfängt Sie und Ihre Gäste mit ausreichend Platz für Garderobe.
- Ein zusätzlicher **Abstellraum** direkt in der Wohnung sorgt dafür, dass Staubsauger, Vorräte und Alltagshelfer blitzschnell aus dem Blickfeld verschwinden.

Wellness zu Hause

Das Badezimmer ist funktional und stilvoll zugleich: Es verfügt über eine moderne Dusche. Das absolute Highlight ist jedoch die **großzügige Badewanne** – perfekt, um nach einem langen Tag abzuschalten und zu entspannen. Für maximalen Komfort im Alltag ist das **WC komplett separat** gehalten.

Draußen daheim: Terrasse & knapp 150 m² Eigengarten

Der fließende Übergang nach draußen gelingt über die **13,53 m² große Terrasse** – ideal für den Morgenkaffee in der Sonne oder ein gemütliches Abendessen unter freiem Himmel. Angeschlossen daran wartet das unbestrittene Highlight dieser Immobilie: Der **knapp 150 m² große Eigengarten** ist Ihre private Oase im Grünen für Hobbygärtner, Kinder oder laue Sommerabende mit Freunden.

Stauraumwunder & Komfort

Platzprobleme gehören der Vergangenheit an: Zum Angebot gehört ein **großes Kellerabteil mit stolzen 25,47 m²** – fast schon ein eigener "Hobbyraum" oder ein vollwertiges Lager. Das lästige Parkplatzsuchen am Abend entfällt dank des dazugehörigen **Tiefgaragenplatzes**, der Ihr Auto sicher und wettergeschützt unterbringt.

Fakten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 84,18 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohn-Essbereich + 2 Schlafzimmer)
- **Außenbereich:** 13,53 m² Terrasse & knapp 150 m² Eigengarten
- **Beschattung:** Elektrische Außenjalousien in allen Räumen
- **Sanitär:** Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separates WC
- **Extras:** Hochwertige Einbauküche, Abstellraum, Vorraum
- **Stauraum:** Riesiges Kellerabteil (25,47 m²)
- **Parken:** Tiefgaragenplatz Kosten: **77,14€ inkl. USt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap