

## **Stilvoller Wohnraum mit sonnigem Balkon!**



Großzügiger Balkon mit Grünblick

**Objektnummer: 5420/8306**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8141 Premstätten                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2004                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,31 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 14,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,46                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 175.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 115,08 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 18,04 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12







# 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

Die **offene Küche ist nagelneu** und mit allen Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet: ein **Kühlschrank mit Tiefkühlfach**, ein **Backofen**, ein **Herd**, sowie ein **Geschirrspüler** erleichtern Ihnen das Zubereiten von Köstlichkeiten im Alltag. Der **großzügige Wohn-Essbereich** ist durch die **großzügigen Fensterfronten ganztags lichtdurchflutet**. Die **Rolläden** ermöglichen das Abdunkeln an wärmeren Tagen im Sommer. Das Badezimmer verfügt über eine **Dusche** einen **Waschtisch mit Spiegel**, einen **Boiler** und direkt unterhalb einen **Waschmaschinenanschluss**. Toilette **separat** mit **Handwaschbecken** und **Fenster**. Zwei Schlafzimmer sind gut aufgeteilt und **getrennt begehbar**. Diese attraktive Wohnung befindet sich in **beliebter Ruhelage** am Waldrand.

- **Massive Bauweise**; Baujahr 2004
- Nur **6 Wohnungen im Haus**
- **keine Wohnung oberhalb**
- **Neue Küche inkl. Geräte**
- **Großzügiger Balkon** mit Abendsonne
- Kunststoff-Fenster **mit Rollläden**
- **überhohe Räumlichkeiten**
- **ausgezeichnete Raumaufteilung**
- Beliebte und **familiäre Wohngegend**
- **Carport** und Frestellplatz (Kaufpreis zzgl. EUR 15.000,-)
- **Geräumiges Kellerabteil mit ca. 14 m²**

- **Sonnige Ausrichtung**
- **Ruhige Waldrandlage**

Entspannen Sie sich auf dem **sonnigen Balkon** nach einem anstrengenden Tag mit einem Gläschen Wein und lassen Sie **Ihre Seele in der Sonne** baumeln. Das **liebliche Vogelgezwitscher** wird Ihnen die Sorgen nehmen. Rundum finden Sie auch **zahlreiche Freizeitangebote**, Cafés oder Restaurants. Ein **geräumiges Kellerabteil mit Fenster**, sowie ein **Carport und ein Frestellplatz** sind der Wohnung zugeordnet. Die **überschaubare Wohnanlage mit sechs Einheiten** wird laufend gepflegt. Die Hausgemeinschaft kennt sich untereinander gut und es herrscht ein **sehr gutes Auskommen** miteinander.

**Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter **0676 36 46 890**, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**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>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Straßenbahn <8.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap