5 Fahrtminuten nach Kalsdorf!



Objektnummer: 5420/8337

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,92 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	276,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 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:



www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

WOHNUNG IN 8402 WERNDORF: Großzügiger Wohntraum mit Loggia, Abendsonne und Blick in den gemeinschaftlichen Garten!

In NUR 5 Fahrtminuten mit dem Auto erreichen Sie Kalsdorf.

Dieser Wohntraum bietet Ihnen eine **gepflegte Ausstattung**, eine **ausgezeichnete Raumaufteilung** und eine **zentrale Lage** im schönen Werndorf. Die Loggia ist **Richtung Westen ausgerichtet**, sodass Sie hier einen angenehmen **Grünblick in den gemeinschaftlich nutzbaren Garten** genießen können. **Drei freundliche Schlafzimmer** sind Richtung Osten und Westen ausgerichtet. In der separaten Küche finden Sie einige Geräte des täglichen Bedarfs – einen Geschirrspüler, einen Herd und einem Backofen. Der Kühlschrank ist nicht inklusive. Eine **großzügige Fensterfront** im **geräumigen Wohnbereich sorgt für reichlich Mittags- und Abendsonne,** und sorgt damit den ganzen Tag über für eine angenehme Stimmung. Die westliche Ausrichtung und die Lage im **oberen Stock** (ohne Lift) verschafft Ihnen **atemberaubende Sonnenstunden mit Vogelgezwitscher**. Das Badezimmer **mit Fenster** hält eine **Badewanne** und einen **Waschtisch mit Spiegelschrank**, sowie einen **Handtuchtrockner** für Sie bereit.

+ **Baujahr 1966; ziegelmassive Bauweise**

+ **gepflegte Wohnanlage** und ruhige Nachbarschaft

+ Sanierung: **Vollwärmeschutz**; **Kunststofffenster**, **Rollos vorhanden**

+ **Fernwärme; Radiatoren mit Verbrauchszähler**

+ stilvolle **Fischgrät-Parkettböden**

+ **sehr gute Raumaufteilung; drei Schlafzimmer**

+ **Badezimmer mit Badewanne und Fenster**

+ sonnige Loggia **mit Grünblick inkl. Markise**

+ **Garage mit elektrischem Tor (Kaufpreis zzgl. 5.000 Euro)**

+ **großzügiges Kellerabteil**

+ **Toilette separat**

Die Hausverwaltung hat schriftlich mitgeteilt, dass die Liegenschaft in einem guten Zustand ist und **bis 2027 keine größeren Sanierungsmaßnahmen** notwendig sind. Zur Wohnanlage gehört ein gepflegter Garten mit Baumbestand, **inkl. Grillstelle und Sitzbänke**, welche **gemeinschaftlich genutzt** werden können. Es sind **einige Parkplätze vor dem Haus** vorhanden, welche ebenfalls **gemeinschaftlich** genutzt werden können.

Entspannen Sie sich auf der sonnigen Loggia 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 Fenstern, sowie eine Garage** sind der Wohnung zugeordnet. Die **überschaubare Wohnanlage** wird laufend gepflegt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap