

## **Gepflegte Gartenwohnung mit überdachter Terrasse**



**Objektnummer: 5420/8372**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8502 Lannach                     |
| Baujahr:                      | 2000                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,66 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 122,26 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | C 87,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,29                           |
| Kaufpreis:                    | 170.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 129,70 €                         |
| Heizkosten:                   | 76,56 €                          |
| USt.:                         | 28,28 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**





**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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

Hier wird für Sie ausgemalt: **Strahlend weiße Wände**, ein **sonniger Garten mit Sichtschutz** und eine **überdachte Terrasse** lassen Ihr Herz höher schlagen!

Ein **Herd mit Backofen**, ein **Geschirrspüler** und ein **Kühlschrank** mit Tiefkühlfach, sowie **reichlich Stauraum** und **Arbeitsflächen** in der Küche erleichtern Ihnen das Zubereiten von Köstlichkeiten im Alltag. Die Wohnung verfügt über ein **freundliches, ruhiges Schlafzimmer mit ca. 14,97 m²**, einen **geräumigen Wohn-Essbereich mit ca. 24,71 m²** und **großzügigen Fensterfronten** und Zugang zur **überdachten Terrasse mit über 120 m² Gartenfläche**, ein Badezimmer mit **Badewanne**, einen Vorraum mit **Nische für Ihre Garderobe** und einen **Abstellraum**.

Die Wohnung wird mittels **Gas-Zentralheizung** beheizt. Die **gepflegten Parkett- und Fliesenböden** weisen geringe Gebrauchsspuren auf.

- + **Terrasse mit Überdachung** und Abendsonne
- + ca. **122,26 m² Gartenfläche** mit Hecke als **Sichtschutz**
- + gepflegte Küche **inkl. Geräte**
- + **Süd-westliche** Ausrichtung
- + **Begehbare Kleiderschrank**
- + Beschattung vorhanden: **Jalousien**
- + Badezimmer mit **Badewanne**
- + **Toilette separat** mit Fenster
- + **Carportplatz** (Kaufpreis zzgl. EUR 15.000,-)

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung befindet sich in einer **familiären Wohnanlage** in einem Wohnhaus mit **wenigen Parteien**.

**Stellen Sie sich vor**, wie Sie Ihren Morgen mit einem Kaffee auf der Terrasse beginnen, sonnige Nachmittage im eigenen Garten verbringen. Hier genießen Sie **Freiraum, Privatsphäre und Lebensqualität** in einem Zuhause, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet. Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt für Paare, als gemütliches

Zuhause für Pensionisten oder als Rückzugsort für alle, die **Sonne PUR** und **Nähe zur Natur** suchen.

**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 <1.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap