Stilvolles Landhaus mit liebevollem Garten



Objektnummer: 5420/8404

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Unterpremstätten
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	529.000,00 €

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

NATUR PUR: Dieses charmante Haus überzeugt mit ländlichem Charakter, einer sehr guten Raumaufteilung, einem äußerst gepflegten Zustand und mehreren sonnigen Freiflächen. Wenn Sie einen grünen Daumen haben, wird Sie der liebevoll gestaltete Garten mit zahlreichen bunten Blumen und Sträuchern, sowie dem Baumbestand für natürlichen Schatten restlos begeistern.

Dieser stilvolle Familientraum ist ausgezeichnet aufgeteilt: eine moderne Küche, ein geräumiges Vorzimmer, ein lichtdurchfluteter Essbereich, ein großzügiger im Wohnbereich, zwei Badezimmer und drei freundliche Zimmer im Obergeschoß hält diese Liegenschaft für Sie bereit. Im Vorzimmer wird der **Schmutz von den Schuhen abgefangen** und Sie haben hier **reichlich Platz für Schuhe und Ihre Garderobe**. Die Küche ist mit **modernen, cremefarbenen Hochglanz-Fronten**, einem **Abstellraum** und **hochwertigen Geräten** ausgestattet. Dank der **Kücheninsel** haben Sie hier reichlich Platz, um Köstlichkeiten für Ihre Liebsten zuzubereiten. Der Essbereich ist mit einer **südlichen Fensterfront** ausgestattet, sodass Sie hier einen **schönen Blick in Ihren Garten beim Essen** genießen können. Der **angrenzende, westlich ausgerichtete Wohnbereich** bietet Zugang zur **sonnigen Terrasse und dem Garten**. Der **zentral gelegene Kachelofen** sorgt hier für **wohlige Wärme** an winterlichen Tagen. Im **sanierten Badezimmer** im Untergeschoß erwartet Sie eine **Handtuchtrockner**, eine **Dusche**, eine **Toilette**, ein Fenster, sowie ein **Waschtisch** mit Stauraum. Im oberen Geschoß sind **alle Zimmer getrennt begehbar: zwei großzügige Schlafzimmer** mit verbauten Kleiderschränken zur **optimalen Nutzung der Dachschrägen** (eines hiervon mit östlichem Balkon), sowie ein **weiteres kleineres Zimmer mit Balkon**. Zudem befindet sich das unsanierte Hauptbadezimmer mit **Waschtisch**, Toilette, **Badewanne** und **Bidet**, sowie verbaute **Stauraummöglichkeiten** für Handtücher, Bademäntel & Co im Obergeschoß.

+ Baujahr 1990, **massive Bauweise** mit 38 cm Ziegel

+ **Ziegel-Satteldach** mit Vorsprung zum **Schutz der Fassade**

+ **Vollwärmeschutz: 6 cm**

+ 2017: **Sanierung der Küche, Leitungen und Installationen**

+ gepflegte **Parkett- und Fliesenböden**

+ Fenster: **Beschattung** und **Insektenschutzgitter** vorhanden

+ **Dichtbetonkeller**, erneuerte Kellerböden (2017), vollunterkellert

+ **Kachelofen** im Wohnbereich für **wohliges Raumgefühl**

+ **modernes Badezimmer** im Erdgeschoß

+ Gas-Zentralheizung; Wasseraufbereitung mittels **Brauchwasserwärmepumpe**

+ großzügiges **Doppelcarport**

Eine Sanierung wurde von den Verkäufern **bewusst nicht mehr vor dem Verkauf** vorgenommen: ein **Holzträger beim Balkon ist augenscheinlich morsch** und demnächst zu erneuern. Es besteht jedoch keine Gefahr, da **ein Stahlträger die Konstruktion hält**.

Die großzügigen Kellerräumlichkeiten bieten Platz für **Ihre Vorräte, einen Fitnessraum, Sportgeräte, einen Waschraum,** sowie weitere **Utensilien für Ihre Hobbies** – gestalten Sie sich hier beispielsweise einen **Handwerkerraum**! Durch die **leicht erhöhte Lage des Kellers,** sorgen die **Oberlichten** im gesamten Keller für ein wenig **natürliches Licht von außen**.

Im Garten erwarten Sie **liebevoll angesetzte Blumen**, **langjährig bestehende Bäume** und **gut durchdacht gesetzte Sträucher** für den optimalen **Sichtschutz auf der Terrasse**. Hier genießen Sie nach dem Feierabend den Ausklang des Tages mit einem Gläschen Wein und an wolkenlosen Tagen mit **traumhafter Abendsonne**.

Kein Expose kann den positiven ersten Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** vor Ort unter **0676 36 46 890**, Nina Antley. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap