

**Romatschachen. Ruhige Lage - 5 Minuten von
Pischelsdorf!**



Objektnummer: 5420/8427

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8212 Pischelsdorf am Kulm
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 280,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

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:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

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

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Waldrandlage mit modernisiertem Erdgeschoss und weiteren Gestaltungsmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus liegt **direkt am Waldrand** und bietet auf zwei Etagen viel Platz, eine Terrasse und einen Garten mit eigenem Brunnen. Das **Erdgeschoss wurde umfassend kernsaniert** und verfügt über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großen Fenstern und Blick in den Garten. Die moderne Küche ist mit einer **Kochinsel, Siemens-Geräten und einem Multidampfgarer** ausgestattet. Direkt daneben befindet sich eine separate Speis mit Fenster. Im gesamten Erdgeschoss wurde eine **Fußbodenheizung** verlegt. Beheizt wird das Haus mit einer **Luftwärmepumpe, die im Sommer auch zum Kühlen genutzt werden kann**. Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Badezimmer**, sowie ein separates WC. Diese Etage ist bereits bewohnbar und kann nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Der rund **70 m² große Keller** bietet viel Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten. Im Außenbereich stehen eine **Terrasse und ein Garten mit eigenem Brunnen zur Bewässerung** zur Verfügung. Durch die direkte Lage am Waldrand gibt es viel Grün in unmittelbarer Umgebung.

Ihre Highlights:

- neue Küche mit **Siemens-Geräten und Multidampfgarer**
- separate **Speis mit Fenster**
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Luftwärmepumpe zum **Heizen und Kühlen**
- dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2021
- Rollläden und Insektenschutz
- **Doppelkaltdach aus dem Jahr 1995**

- rund **70 m² großer Keller**
- erneuerte und isolierte Wasserleitungen im Keller
- Terrasse und eigener Pool
- eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

Im Erdgeschoss sind noch einzelne **Fertigstellungsarbeiten** notwendig. Dazu zählt unter anderem die Fertigstellung der Badewanne. Die dafür benötigten Materialien sind bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Stellen Sie sich vor, Sie genießen den **Sommer am eigenen Pool, verbringen entspannte Abende auf der Terrasse** und wohnen dabei ruhig und mitten im Grünen.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernisierten Haus und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap