

Wohnen am Waldrand – Rundumbalkon & nur 10 Minuten von Weiz



Objektnummer: 5420/8414

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8184 Anger
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	76,38 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	710,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 235,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	215.000,00 €
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

Wohnen direkt am Waldrand – herrlicher Ausblick & zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Dieses **Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage** bietet einen schönen Ausblick ins Grüne und viel Potenzial, um die eigenen Wohnideen zu verwirklichen. **Nur rund 10 Minuten von Weiz entfernt** genießen Sie hier die Nähe zur Natur, ohne auf die gute Erreichbarkeit der Stadt verzichten zu müssen. Über den überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Vorraum, von dem aus alle Räume separat erreichbar sind. Die **geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich mit Eckbank**. Direkt daneben befindet sich das helle Wohnzimmer mit Zugang zum **umlaufenden Balkon**. Der Balkon ist auch vom Schlafzimmer aus erreichbar, hier können Sie die Ruhe genießen und den Tag mit einem Blick ins Grüne beginnen. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als **Homeoffice, Ankleidezimmer oder Gästezimmer** nutzen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das WC befindet sich separat. Ein besonderes Highlight ist der **vollständig eingezäunte Garten**, der direkt an den Wald grenzt. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, einen eigenen Gemüsegarten oder einen Spielbereich für Kinder. Die **Terrasse mit Markise** bietet einen geschützten Platz zum Entspannen und für gemeinsame Mahlzeiten im Freien. Auch das Kellergeschoss bietet viel Platz und praktische Nutzungsmöglichkeiten. **Zwei direkt ins Haus integrierte Garagen**, ein Erdkeller sowie ein Heiz- und Tankraum stehen zur Verfügung. Das Haus verfügt über **zwei Heizsysteme**.

Zusätzlich bietet der **Dachboden weiteres Potenzial**. Neben der derzeitigen Nutzung als Stauraum besteht die Möglichkeit, hier zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sofern die baulichen und behördlichen Voraussetzungen erfüllt sind. **Ob Modernisierung nach eigenen Vorstellungen, mehr Platz für Hobbys oder die mögliche Erweiterung des Wohnraums:** Dieses Haus bietet verschiedene Möglichkeiten, es an die persönlichen Bedürfnisse anzupassen. **Ideal für alle, die Ruhe, Natur und einen schönen Ausblick schätzen und sich ein Zuhause mit Garten und Entwicklungspotenzial wünschen.**

Hinweis zum Titelbild: Die auf dem Bild **dargestellte Einrichtung wurde mithilfe von KI generiert** und dient ausschließlich zur **Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung**. Die Immobilie wird **ohne die dargestellte Einrichtung** angeboten - siehe Exposé.

Ihre Highlights:

- **Rundläufiger Balkon** mit Blick ins Grüne
- **Balkonzugang von Wohn- und Schlafzimmer**

- Glasfaser bis zur Grundstücksgrenze
- Voll unterkellert
- **Zwei Garagenstellplätze**
- Öl- und Holz-Zentralheizung
- Eingezäunter Garten mit Gartentor zum Wald
- Sonnige Waldrandlage mit direktem Zugang zum Wanderweg auf den Zetz

Stellen Sie sich vor, Sie starten den Tag mit einer **Tasse Kaffee auf dem Balkon, statt Verkehrslärm hören Sie Vogelgezwitscher**, und direkt hinter dem Garten beginnt der Wanderweg auf den Zetz. Nach einem langen Arbeitstag genießen Sie die Abendsonne auf der Terrasse oder unternehmen spontan einen Spaziergang durch den Wald – und sind dennoch in nur wenigen Minuten in Anger oder rund zehn Minuten in Weiz.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderem 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 <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap