

Wohnkomfort mit Loggia und Carport in Wettmannstätten



Objektnummer: 1793/326

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8521 Wettsmannstätten
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	180.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.855,67 €
Betriebskosten:	136,39 €
USt.:	15,08 €
Provisionsangabe:	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

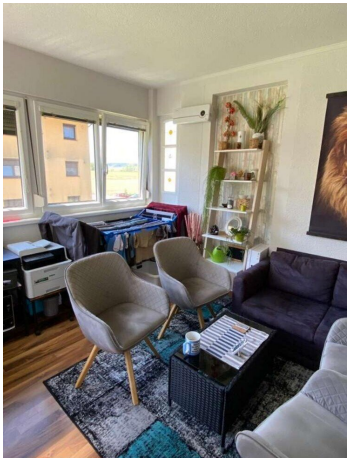
Christoph Friedmann

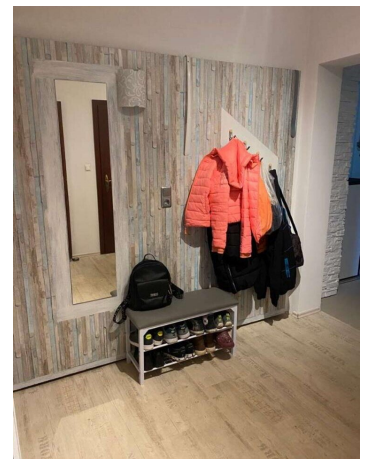
OVV Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 660 616 77 23

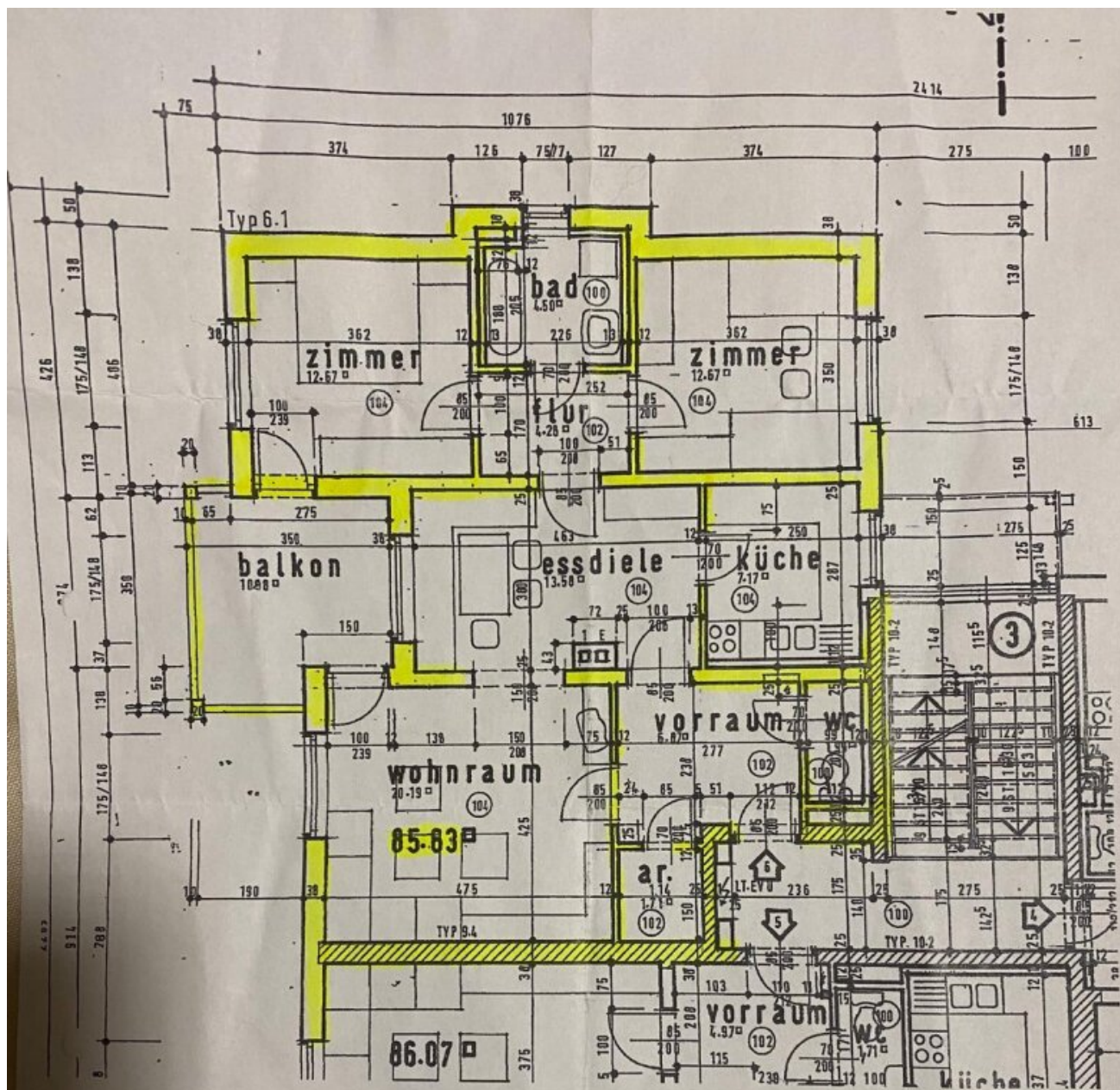
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia in der Marktgemeinde Wettmannstätten im Bezirk Deutschlandsberg.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von **85,63 m²**. Unter Einbeziehung der verbauten Loggia ergibt sich laut Plan eine Gesamtfläche von **96,51 m²**. Die westseitige Ausrichtung sorgt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden für angenehme Lichtverhältnisse.

Der Grundriss umfasst einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum, einen Vorraum sowie einen Flur. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil als Zubehör.

Die Beheizung erfolgt über einen zentralen Pelletofen. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Im Jahr 2010 wurden die Fenster erneuert. Eine oberflächliche Sanierung der Wohnung erfolgte im Jahr 2015. Im Zuge der Badsanierung wurde 2023 die Dusche neu installiert sowie der Elektroboiler erneuert.

Für ein angenehmes Wohnambiente sorgen hochwertige Bodenbeläge: Im Wohn- und Essbereich sowie in einem Schlafzimmer wurde Echtholzparkett verlegt, die Küche ist mit einem Laminatboden ausgestattet.

Im Kaufpreis inkludiert ist zudem ein **Carport-Stellplatz**, der komfortables und witterungsgeschütztes Parken ermöglicht. Besucherparkplätze sind ebenfalls an der Liegenschaft vorhanden.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine gepflegte Immobilie in einer gefragten Wohnlage der Südweststeiermark erwerben möchten. Die Gemeinde Wettmannstätten liegt im südwestlichen Einzugsbereich des Zentralraumes Graz und weist eine überwiegend ländlich geprägte Siedlungs- und Landschaftsstruktur mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Streusiedlungen sowie kleineren gewerblichen Nutzungen auf. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich am Rand des Ortsgebietes von Wettmannstätten in einer ruhigen Wohn- und Mischlage.

Die unmittelbare Umgebung ist durch Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Anwesen, kleinere Gewerbebetriebe sowie Freiflächen geprägt. Das Ortszentrum von Wettmannstätten mit den wesentlichen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist in kurzer Distanz erreichbar. Insgesamt kann Lage der Wohnung aufgrund der ruhigen Wohnqualität, des ländlichen Charakters sowie der gleichzeitig guten Verkehrsanbindung als gut eingestuft werden.

Das Ortsbild wird durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen geprägt.

Der Bahnhof Wettmannstätten an der Koralmbahn bzw. der Steirischen Westbahn befindet sich in einer Entfernung von rund 1,4 km nordöstlich der Liegenschaft und ist somit auch fußläufig erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Graz und Deutschlandsberg. Die nächstgelegene Bushaltestelle im Ortsgebiet von Wettmannstätten befindet sich in einer Entfernung von etwa **300 bis 500 m** und gewährleistet die Anbindung an das regionale Busnetz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap