Ruhige großzügige Wohnung mit traumhaften Ausblick



Objektnummer: 5420/8498

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	188.000,00 €
Betriebskosten:	101,55 €
USt.:	10,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gudrun Pillwein

Roderick Scherer Immobilien GmbH - 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

Ein Ort zum Wohlfühlen! **Modernste Wohnfreude** erwartet Sie in dieser umfassend sanierten 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Wohnlage von Leibnitz.

3 Getrennt begehbare Schlafzimmer - ideal für Familie mit Kindern.

Geräumige hochwertige Küche mit großzügigem Eßbereich.

Schon beim Betreten spüren Sie die **hochwertige Sanierung aus 2020**: Küche, Bad, WC, Wasserleitungen, Innentüren und Wohnungseingangstür wurden komplett erneuert – hier zieht man ein und lehnt sich zurück. Das großzügige Wohnzimmer führt direkt auf den **ca. 6 m² großen Südbalkon**, der Ihnen einen **traumhaften Weitblick bis in die südsteirische Hügellandschaft** schenkt – der perfekte Platz für Ihren Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend.

Die Küche mit Essbereich lädt zu gemütlichen Familienessen ein, während **drei getrennt begehbare Schlafzimmer** genug Raum für Kinder, Homeoffice oder Gäste bieten. Das **moderne Bad mit Fenster und Walk-in-Dusche** sowie ein separates WC mit gleich zwei Fenstern runden das Raumkonzept ab. Fertig-Parkettböden aus Bergahorn und **3-fach verglaste Fenster** sorgen für Wohnkomfort und Energieeffizienz.

- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer

* hochwertige Markenküche

* Balkon mit Weitblick

* Bad mit Walk-in-Dusche und Fixglas Element

*Großes Kellerabteil

Ein **eigener PKW-Abstellplatz** und ein **außergewöhnlich großes Kellerabteil mit ca. 16 m²** machen dieses Angebot komplett. Auch das Gebäude selbst wurde thermisch saniert und mit neuer Fassade versehen – daher überzeugt die Wohnung mit **Energieklasse B** (HWB 40,7 kWh/m²a).

Die Sanierung des gesamten Wohnhauses wurde vom Land Steiermark

gefördert. Die Finanzierung der energetischen Sanierung läuft mit Ende 2032 aus, ist mit € 136,59 in den monatlichen Rücklagenkosten inkludiert und kann vorzeitig zurück bezahlt werden.

Jetzt sind Sie neugierig geworden? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0664 4375867**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Gudrun Pillwein**, 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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap