Zentrumsnah – hochwertig saniert mit Balkon & Garage!



Objektnummer: 5420/8529

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8280 Fürstenfeld
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	15,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	159,19 €
Heizkosten:	104,37 €
USt.:	36,79 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis zzgl. € 20.000,– für den Garagenstellplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













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

Modernisiert – mit Südwestbalkon, Morgenloggia und großzügigen Wohnräumen!

Diese 2021 umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet großzügig geschnittene Räume mit einer **hochwertiger Ausstattung und einer zentrumsnahen Lage**. Besonders für Paare bietet die Wohnung viel Platz und die Möglichkeit, eines der Zimmer als Homeoffice zu nutzen. Das Wohnzimmer verfügt über einen **direkten Zugang zum Südwestbalkon mit Nachmittags- und Abendsonne**. Von der modernen **DAN-Küche mit Siemens-Geräten gelangen Sie auf die östlich ausgerichtete Loggia, die bereits am Morgen Sonne bietet.** Zwei Außenbereiche, die zu unterschiedlichen Tageszeiten genutzt werden können. Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Alle Räume sind separat vom zentralen Vorraum aus begehbar. Das Badezimmer und das separate WC verfügen jeweils über ein Fenster. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren hochwertig saniert und laufend modernisiert. Die erneuerte Elektrik, die moderne Küche, hochwertige Katzbeck Fenster und die überarbeiteten Böden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Glasfaseranschluss bietet beste Voraussetzungen für schnelles Internet und das Arbeiten von zu Hause. Die eigene Garage ergänzt das Angebot.

Ihre Highlights:

- Loggia bei der Küche **östlich ausgerichtet**
- Balkon beim Wohnzimmer **südwestlich ausgerichtet**
- **DAN-Küche mit Siemens-Geräten**
- **Badezimmer mit Fenster**
- separates **WC mit Fenster**
- Parkettböden abgeschliffen und neu geölt

- Elektrik inklusive Sicherungskasten erneuert
- **Balkone neu verfliest & Geländer erweitert**
- **Katzbeck Fenster** – innen Holz, außen Aluminium
- Wohnungseingangstür erneuert
- Fernwärme & Glasfaseranschluss

Aufpreis zzgl. € 20.000,– für den Garagenstellplatz.

Modernisierungen:

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert. Im Jahr 2021 wurden die **Innentüren** sowie die **Vinylböden in Küche, Vorraum und Abstellraum erneuert**. Auch die **DAN-Küche mit Siemens-Geräten** wurde 2021 eingebaut. Die Parkettböden wurden abgeschliffen und neu geölt, die Elektrik inklusive Sicherungskasten erneuert sowie der Balkon neu verfliest und das Geländer erweitert. Die **Katzbeck Fenster** sind innen aus Holz und außen aus Aluminium. Auch die **Wohnungseingangstür wurde erneuert**. Die Wohnung ist außerdem mit **Fernwärme und einem Glasfaseranschluss** ausgestattet.

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen zentrumsnah, erledigen Ihre Einkäufe bequem zu Fuß, haben genügend Platz für ein eigenes Homeoffice und genießen Ihre freie Zeit auf der sonnigen Loggia oder dem Balkon.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser hochwertig sanierten Wohnung 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <1.500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap