# Nähe Gleisdorf – Sonniger Südbalkon und Platz für Ihr Homeoffice!



**Objektnummer: 5420/8592**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8200 Gleisdorf |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 260.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 136,62 € |
| **Heizkosten:** | 41,67 € |
| **USt.:** | 21,99 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dallinger**









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

## Sonniger Südbalkon, moderne Einrichtung und ein separates Zimmer zum Arbeiten!

Diese Wohnung aus dem Jahr 2021 liegt im ersten Obergeschoss einer modernen Wohnsiedlung und bietet viel Platz für Singles oder Paare, die auch von zu Hause aus arbeiten möchten. Vom großzügigen Vorraum gelangen Sie direkt in den **hellen Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum und ist mit **hochwertigen Elektrogeräten von Bosch und Neff sowie einem Siemens-Dunstabzug** ausgestattet. Neben dem Schlafzimmer gibt es ein weiteres Zimmer, das sich ideal als **Homeoffice oder Gästezimmer** nutzen lässt. Beide Zimmer sind separat vom Vorraum aus begehbar und haben einen **direkten Zugang zum großen, vollständig überdachten Südostbalkon**. Das Badezimmer verfügt über **ein Fenster, eine Walk-in-Dusche mit Glaselement**. Auch das separate WC hat ein eigenes Fenster. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum.

## Ihre Highlights:

- Ideal für Homeoffice – **zusätzliches Zimmer, separat begehbar und Glasfaseranschluss vorhanden**
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten von Bosch, Neff und Siemens
- Großzügiger, **vollständig überdachter Südbalkon mit Zugang von beiden Zimmern**
- Badezimmer **mit Fenster, Walk-in-Dusche mit Glaselement und Waschmaschine**
- Fußbodenheizung, Parkettböden und elektrische Rollläden
- Dreifach verglaste Fenster und separates WC mit Fenster
- **Zwei überdachte Carportstellplätze**
- Abstellraum in der Wohnung und zusätzlicher Stauraum im Außenbereich

- teilweise möblierte Wohnung – 10.000€ Barablöse

Stellen Sie sich vor, Sie starten den Morgen mit einem Kaffee auf dem Balkon, haben Ihren eigenen Platz zum Arbeiten und freuen sich am Abend auf ein Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser neuwertigen 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 <3.000m
Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <2.500m
Bank <3.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap