

## **Familientraum mit Garten - ruhig und zentral**



**Objektnummer: 5420/5715**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	328.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	162,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	111,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Petritsch**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt 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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Willkommen im wunderschönen Ansfelden! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus steht zum Verkauf und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches und komfortables Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Auf einer Fläche von 120m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses gepflegte Haus über zwei Etagen und bietet Ihnen insgesamt 4 geräumige Zimmer, die genügend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten bieten. Hier können Sie Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen und sich rundum wohlfühlen.

Das Highlight des Hauses ist der liebevoll angelegte Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die Sonnenstrahlen genießen oder mit Ihren Kindern spielen. Der perfekte Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen.

Eine moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, lädt zum Kochen und Backen ein. Hier können Sie sich kulinarisch austoben und Ihre Liebsten mit köstlichen Mahlzeiten verwöhnen und der Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ideal für entspannende Bäder nach einem langen Tag. Ein Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und belüftet das Bad natürlich. Eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden, um Ihnen und Ihrer Familie das Leben noch angenehmer zu machen.

Das Haus verfügt zudem über eine Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. So können Sie es sich auch an kalten Tagen gemütlich machen und das Haus in vollen Zügen genießen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Autobahnanschluss ist nur wenige Fahrminuten entfernt. So sind Sie flexibel und schnell in der Innenstadt von Ansfelden oder in den umliegenden Städten.

In den letzten 12 Jahren wurden einige Bereiche neu saniert, unter anderem das Dach, die Böden und das Badezimmer. Man kann in dieses Haus, ohne Sanierungsarbeiten, sofort einziehen und sich sehr wohl fühlen.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus in Ansfelden begeistern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter [+43 664 42 18 412](tel:+436644218412). Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Christian Petritsch**, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Klagenfurt. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu präsentieren.

**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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap