

**Moderne Gartenwohnung in Werndorf: 2 Zimmer,  
Terrasse, Garage – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7939/2300161257**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8402 Werndorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	212.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H 0043 699 18410018





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung in 8402 Werndorf, Steiermark.

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 55 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch die Möglichkeit, in einer der schönsten Lagen der Steiermark zu leben.

Die Wohnung verfügt über zwei lichtdurchflutete Zimmer, eine offene, moderne Wohnküche, Abstellraum, großes Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Waschtisch, WM-Anschluss, Handtuchtrockner und Fenster.

Ein weiteres Highlight ist der ca. 89 m<sup>2</sup> große Garten und die überdachte Terrasse. Sie sind ideal für entspannte Stunden im Freien, sei es beim Frühstück in der Sonne oder beim Grillen an warmen Sommerabenden.

Fliesen und Parkett sorgen für eine elegante und zeitlose Optik, während die Fußbodenheizung und die Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zudem ist die Wohnung mit einem Personenaufzug - von Keller, Garage und Gemeinschaftswohnung - ausgestattet, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Stiegen muss man bei dieser Wohnung keine einzige gehen! Die Wohnung verfügt über Glasfaserinternet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend; sowohl Bus als auch Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe. Somit gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und genießen die Vorteile einer ruhigen Wohnlage, ohne auf die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein Arzt, eine Apotheke, Supermärkte, Schule, Kindergarten sind nur wenige Minuten entfernt und bieten Ihnen eine optimale Nahversorgung.

Erleben Sie die Vorzüge des Lebens in Werndorf und machen Sie diese wunderbare Gartenwohnung zu Ihrem neuen Zuhause. Lassen Sie sich von der Lebensqualität, der attraktiven Lage und der charmanten Ausstattung begeistern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

## **Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap