

## **Stilvolle Wohnoase mit offener Raumaufteilung**



**Objektnummer: 5420/6147**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8141 Premstätten
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,35 €
<b>Heizkosten:</b>	61,88 €
<b>USt.:</b>	12,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*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

**Hals über Kopf verliebt!** Diese 3-Zimmer-Wohnung lässt keine Wünsche offen: ein **großzügiger Wohn- und Essbereich**, ein stilvoller Vorraum mit **elegantem Holzelementen**, **zwei Schlafzimmer** mit ähnlicher Größe, ein **begehbare Kleiderschrank** und ein **modernes Badezimmer mit Fenster** lassen Ihr Herz höher schlagen!

Die offene Küche lädt Sie förmlich zum Zubereiten von Köstlichkeiten ein: **Markengeräte von Siemens** erleichtern Ihnen hier den Alltag. Hier können Sie sich ein Ceranfeld, einen Backofen, einen Kühlschrank, einen Geschirrspüler und einen Dunstabzug, sowie einen **Abstellraum** erwarten. Der Backofen befindet sich in **komfortabler Sichthöhe**, sodass sich das Zubereiten von Köstlichkeiten äußerst bequem gestaltet. **Zwei getrennt begehbare Zimmer** eignen sich ausgezeichnet als Schlafräumlichkeiten, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Badezimmer ist mit einer **Regendusche** und einem Waschtisch mit **reichlich Stauraum** ausgestattet. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es, eine **Waschmaschine und einen Trockner** problemlos im Badezimmer unterzubringen. Der **sonnige Balkon** und eine **großzügige Fensterfront (inkl. Rollläden)** sind, neben vielen weiteren Annehmlichkeiten, das **ultimative Highlight** dieser Liegenschaft. Die Wohnung wird mit Fernwärme, **Fußbodenheizung** beheizt.

**+ + + die Möbel können bei Bedarf übernommen werden + + +**

Das **Carport** wurde in die Wohnanlage integriert, sodass **Ihr Weg in die Wohnung überdacht** ist. So können Sie Ihre Einkäufe trotz Regenwetter trocken nach Hause bringen. Ein **Abstellplatz ist der Wohnung zugeordnet (CP + PP Kaufpreis zzgl. 15.000 EUR)**. Ein **großzügiger Keller** mit Licht ist der Liegenschaft ebenfalls zugeordnet. Die Wohnung befindet sich in einem **überschaubaren, modernen Wohnhaus mit wenigen Parteien**.

**Schon diesen Sommer...** machen Sie es sich auf dem überdachten Balkon gemütlich oder veranstalten Sie eine köstliche Grillerei für Ihre Liebsten! Für die Soßen verwenden Sie frische Kräuter von Ihrem eigenen Hochbeet vor dem Gebäude. Wenn es Ihnen zu warm wird, nutzen Sie die Markise, um den restlichen Tag im kühleren Schatten zu verweilen.

**+ + + LAGE:** Die **Copacabana**, sowie der **Schwarzlsee** sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. **+ + +**

**Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin**. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung unter [0676 36 46 890](tel:06763646890) Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren?** Auch dafür **haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die **Möglichkeiten**

**am 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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <10.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap