# Sanierungsobjekt in Top-Lage – Ihre Chance in Laßnitzhöhe!

Schanzenstraße-02

**Objektnummer: O2100164871**

**Eine Immobilie von Reichert Immoblien GmbH. & Co KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schanzenstraße 1 |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8301 Laßnitzhöhe |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 73,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 79,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 113,30 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 129.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 128,71 € |
| **Provisionsangabe:** | |

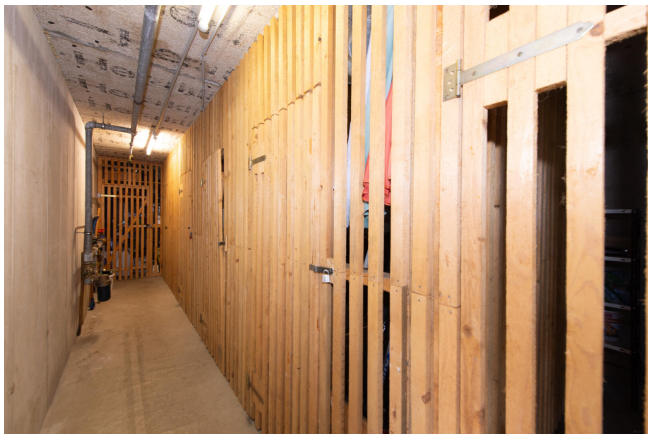
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

# Ihr Ansprechpartner

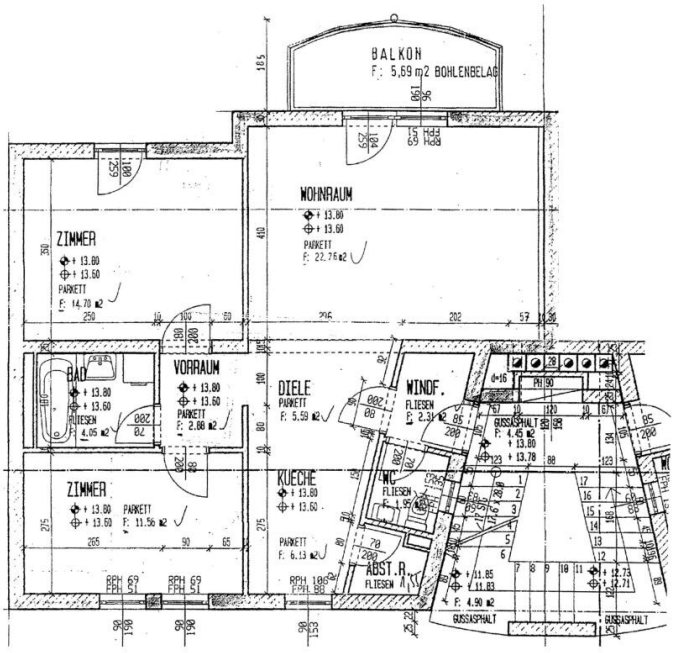
**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH

REICHERT IMMOBILIEN



# Grundriss


BALKON
F: 5,69 m2 BOHLENBELAG
WOHNRAUM
+ 13.80
+ 13.60
PARKETT
F: 22.76 m2
ZIMMER
+ 13.80
+ 13.60
PARKETT
F: 14.70 m2
BAD
+ 13.80
+ 13.60
FLIESEN
4.05 m2
VORRAUM
+ 13.80
+ 13.60
PARKETT
F: 2.66 m2
DIELE
PARKETT
F: 5.59 m2
WINDF.
FLIESEN
F: 2.31 m2
GUSSASPHALT
F: 4.45 m2
+ 13.80
+ 13.78
ZIMMER
+ 13.80
+ 13.60
PARKETT
F: 11.56 m2
KUECHE
+ 13.80
+ 13.60
PARKETT
F: 6.13 m2
WC
FLIESEN
F: 1.95 m2
ABST. R.
FLIESEN
+ 11.85
+ 11.83
F: 4.90 m2
GUSSASPHALT
+ 12.73
+ 12.71
GUSSASPHALT

# Objektbeschreibung

Diese **großzügig geschnittene Eigentumswohnung** in einer der begehrtesten Wohngegenden von **Laßnitzhöhe** bietet Ihnen eine ausgezeichnete **Investitionsmöglichkeit**. Mit ihrem attraktiven **niedrigen Quadratmeterpreis** und den **geringen Betriebskosten** eignet sich das Objekt perfekt für **Anleger, Investoren oder kleine Familien**, die sich ein stilvolles Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Eckdaten der Wohnung:**

**- Wohnfläche:** 73,48 m²
**- Gesamtnutzfläche:** 79,17 m²
**- Balkon:** 5,69 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien
**- Zusätzlich:** Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

**Raumaufteilung:**

**-** Windfang
- Separates WC
- Badezimmer
- Diele
- Küche
- Abstellraum
**- Wohnraum mit gemütlichem Schwedenofen** – sorgt für wohlige Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre
- Balkon - zugänglich über den Wohnraum
- Vorraum
- 2 Zimmer

**Ausstattung & Highlights:**

**- Elektrische Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung
**- Helle Räume mit optimaler Raumaufteilung** für individuelles Wohnen
**- Balkon mit 5,69 m²** – genießen Sie entspannte Sonnenstunden und frische Luft
**- Ruhige Lage mit hoher Lebensqualität** in Laßnitzhöhe
**- Schwedenofen für zusätzliche Heizalternative** und eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich Ihr individuelles Wohnparadies zu schaffen oder eine lohnende Investition zu tätigen!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

**Kosteninformation**
Kostenangaben zzgl. Strom- / Heizkosten (bisher ~ € 150,- inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

**Weitere Informationen**
Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.