

## Attraktive Eigentumswohnung mit Privatgarten, Gartenhaus und Klimaanlage



Garten

**Objektnummer: 1665\_7518**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8402 Werndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	81,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	94,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Pichler**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178







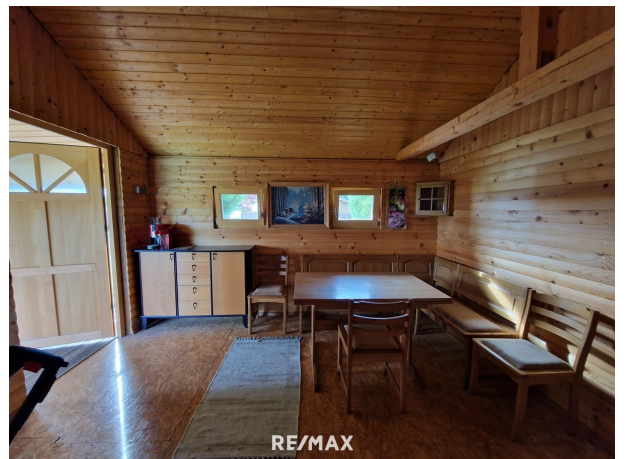


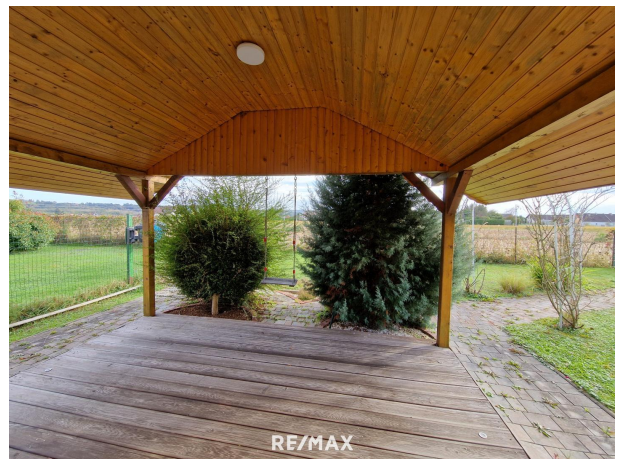
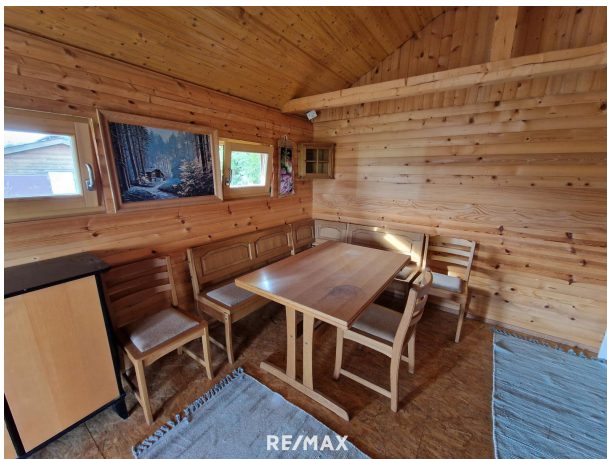
















RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese **sensationelle Eigentumswohnung** bringt eine **hervorragende Ausstattung** sowie ein **außergewöhnliches Design zum Wohlfühlen** mit! [360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** Die attraktive Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von etwa 81,83 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als Single- oder Pärchen-Wohnung. Sie befindet sich im ersten Stock einer gemütlichen Wohnanlage mit gesamt nur vier Parteien, welche circa im Jahr 1995 errichtet wurde. Das absolute Highlight ist die charmante Holzdeckenkonstruktion, die moderne Küche mit großer Theke, der Kaminanschluss im Wohnzimmer, der angrenzende Balkon und nicht zu vergessen, das exklusive Gartenhaus zum Entspannen im privaten, gemütlichen Garten. Besonders erwähnenswert ist außerdem, dass die Wohnung mit einer Klimaanlage ausgestattet ist. **Folgende Raumaufteilung wartet auf Sie:** - Vorzimmer - großer Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss und Zugang zum Balkon - separate Küche mit moderner Ausstattung - Schlafzimmer mit angrenzendem Kleiderraum - helles Badezimmer mit Badewanne und Dusche - Toilette separat - Abstellraum Außerdem dürfen wir hier einen Carport-Abstellplatz für eine sichere Abstellmöglichkeit Ihres PKWs anbieten. Besucherparkplätze sind am Gelände ebenfalls gegeben. On Top zählt zu dieser Wohnung noch ein überaus großer Kellerersatzraum, der für ein wahres Raumwunder sorgt. Beheizt wird die Wohnanlage mittels Radiatoren über eine neuwertige Biopelletsheizung. Bei den 2-fach-verglasten Holzfenstern wurden erst kürzlich die Dichtungen ausgetauscht. Zudem wurde ein neuer Warmwasserboiler, welcher sich in der Wohnung im Abstellraum befindet, installiert. Es wurde bereits in Auftrag gegeben, dass die komplette Fassade, das Holz sowie das gesamte Stiegenhaus neu ausgemalt wird. Diese Kosten werden über die positive Rücklagenbildung gedeckt. Das Stiegenhaus wird wöchentlich von den Eigentümern selbst laut Plan gepflegt. Die Schneeräumung wird professionell durchgeführt. Die Wohnung liegt sehr zentral in der Nähe von Kalsdorf. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Autominuten erreichbar. Ein besonders schönes Ausflugsziel in der Nähe sind die Wildoner Teiche und natürlich der bekannte Schwarzlsee inklusive attraktiven Freizeitangeboten. **Wurde Ihr Interesse gedeckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft: 108.8  
Klasse Heizwärmebedarft: D  
Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: 1.38  
Klasse Gesamter Primärenergieeffizienz: G C