

**15 Fahrminuten nach Lannach!**



**Objektnummer: 5420/7015**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8502 Lannach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,99 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>USt.:</b>	2,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nina Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890







**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

**2-Zimmer-Wohnung mit schönem Ausblick und großzügiger Nutzfläche – ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 11 m<sup>2</sup> Terrassenfläche und ca. 24 m<sup>2</sup> Gartenfläche! Ein sonniger Garten, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und die ruhige Lage zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Ein Schlafzimmer, eine offene Küche mit lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, sowie ein Badezimmer mit Dusche warten in dieser Wohnoase auf Sie.**

Die **offene und moderne Küche** ist mit einem **Geschirrspüler**, einem **Kühlschrank** mit und einem **Ceranfeld** mit **Backofen** ausgestattet. Hier stehen Ihnen reichlich Arbeitsflächen und Platz für einen großen Esstisch zur Verfügung. Im **großzügigen Wohn- und Essbereich**, sowie im **Schlafzimmer** ist ein **Eiche-Parkettboden** mit nahezu keinen Gebrauchsspuren verlegt. Im **Badezimmer** erwartet Sie eine Dusche, ein **Waschtisch** und ein **Waschmaschinenanschluss**. Im Vorraum befindet sich eine **kleine Nische für Ihre Garderobe**. In der gesamten Wohnung wurden **großzügige Fensterfronten bzw. Türen** verbaut, sodass Sie eine **angenehme Raumatmosphäre** genießen können.

**+ Ruhelage**

**+ zum Teil überdachte Terrasse**

**+ südliche Ausrichtung**

**+ seniorengerecht**

**+ reichlich Stauraum**

**+ Abstellplatz und Tiefgaragenparkplatz**

Die Wohnung liegt in einer **gepflegten Wohnanlage**, sodass Sie **angenehme Ruhe** erwarten können. Der **sonnige Garten** ist ein richtiger Hingucker: die **rechteckige Gartenfläche mit fantastischem Ausblick, die Terrassenfläche** und die geschützten Sitzmöglichkeiten durch die Überdachung bieten eine ausgezeichnete Grundlage für **Ihr Wohlfühlerlebnis** in dieser Liegenschaft.

**Blicken Sie in die Zukunft:** sämtliche Nutzflächen der Liegenschaft sind **barrierefrei** begehbar!

**Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität in dieser Gartenwohnung überzeugen?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue

mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap