

## **MODERNISIERTE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON IN ZENTRALER LAGE VON HARTBERG**



**Objektnummer: 1643/145**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8230 Hartberg
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,42 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Caroline Viktoria Gütler**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

H +436643005626





















## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause mit Aussicht mitten in Hartberg

#### Wohnen mit Charakter, Licht und einem Blick ins Grüne

Diese **charmante Eigentumswohnung** im **dritten Obergeschoss** (ohne Lift) eines gepflegten Hauses mit insgesamt zwölf Einheiten vereint angenehmes Wohnen, eine durchdachte Raumgestaltung und eine Lage, die den Alltag spürbar erleichtert. Auf rund **63,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein Zuhause, das in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt modernisiert wurde und heute mit Komfort, Stil und Wohnqualität überzeugt.

Bereits beim Betreten zeigt sich der stimmige Charakter dieser Wohnung. **Helle Räume**, eine freundliche Atmosphäre und kluge Details schaffen ein Wohngefühl, das sofort anspricht. Besonders das **großzügige Wohnzimmer mit rund 23 m<sup>2</sup>** wird zum Mittelpunkt des Alltags. Hier entsteht Raum für entspannte Abende, gesellige Stunden und individuelle Wohnideen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **überdachten Balkon mit rund 4,2 m<sup>2</sup>**, der mit einem herrlichen grünen Ausblick begeistert. Ein Platz, an dem Ruhe einkehrt und jeder Tag entspannt beginnen oder ausklingen darf.

**Jetzt Video ansehen und die Wohnung direkt kennenlernen - [hier klicken.](#)**

#### Modernisiert mit Gespür für Komfort und Alltag

Die Wohnung wurde **2015 umfassend modernisiert** und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei wurden die **Elektrik** sowie die **Küche**, das **Badezimmer**, das **WC** und der **Abstellraum** erneuert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand und bietet ein sofort angenehmes Wohngefühl. Bereits im **Jahr 2000** erfolgte der **Austausch der Fenster** auf Kunststofffenster mit Doppelverglasung und schuf damit eine solide Basis für Komfort und Energieeffizienz. Die **Küche** wurde nicht nur **erneuert**, sondern auch funktional verbessert. Durch eine **Anpassung des Grundrisses** konnte eine gerade Küchenzeile umgesetzt werden, die den Raum optimal nutzt und eine klare, harmonische Linie schafft.

Besonders hervorzuheben ist das **helle Wohnzimmer mit rund 23 m<sup>2</sup>**, das großzügige Wohnqualität und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **überdachten Balkon mit rund 4,2 m<sup>2</sup>**, der mit einem angenehmen Blick ins Grüne begeistert und zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Die Doppelflügeltür zum Balkon sowie die **elektrischen Raffstores** im Wohnzimmer wurden im **Jahr 2016** erneuert und ergänzen den Wohnbereich um zusätzlichen Komfort. Das **Balkongeländer** aus Edelstahl wurde **2017** modernisiert und rundet den gepflegten Gesamteindruck dieser Immobilie stilvoll ab.

Das **Badezimmer** überzeugt mit einer **bodenebenen Dusche** sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner. Ein verglaster Durchbruch zum **WC** bringt zusätzlich **Tageslicht** in diesen Bereich und unterstreicht die durchdachte Gestaltung. Auch der **Abstellraum** wurde neu gestaltet und bietet **praktischen Stauraum**. Gleichzeitig beherbergt er den Warmwasserboiler, wodurch im Badezimmer wertvolle Fläche frei bleibt.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** mit rund **6 m<sup>2</sup>** Nutzfläche. Der Bereich wurde blickdicht verkleidet und verfügt über Licht sowie Steckdose, wodurch zusätzlicher Komfort entsteht. Ob für Fahrräder, saisonale Gegenstände, Vorräte oder alles, was im Wohnbereich nicht täglich benötigt wird - dieser praktische Zusatzraum schafft Ordnung und sorgt für mehr Platz im Alltag.

## **Komfort im Alltag und praktische Vorteile inklusive**

Die **Beheizung** erfolgt über **Fernwärme** und sorgt für ein verlässliches sowie angenehmes Wohnklima während des gesamten Jahres. In den **weiteren Räumen** wurden **manuelle Raffstores** integriert, die eine flexible Beschattung ermöglichen und gleichzeitig Privatsphäre schaffen. Gemeinsam mit den bereits erneuerten Fenstern entsteht ein Wohngefühl, das Funktionalität und Behaglichkeit harmonisch verbindet. Die gelungene Kombination aus laufenden Modernisierungen und gepflegtem Zustand macht diese Wohnung besonders attraktiv für alle, die ohne großen Aufwand einziehen oder vermieten möchten.

Direkt vor dem Haus stehen **Stellplätze nach Verfügbarkeit** zur Verfügung. Ergänzend dazu befinden sich zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld. Für **Anwohner:innen** bietet die Stadtgemeinde Hartberg zudem **Ausnahmebewilligungen für Kurzparkzonen** an.

## **MEIN SERVICE**

Für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause, eine gute Lage und nachhaltige Wohnqualität legen, ist diese Wohnung eine besondere Gelegenheit. Ich begleite Sie gerne persönlich bei der Besichtigung und stehe Ihnen mit Engagement, Feingefühl und fachlicher Kompetenz zur Seite - damit Sie vom ersten Moment an erkennen, ob dies Ihr neues Zuhause oder Investment sein darf.

Fixpreis: EUR 99.000,-

? **+43 664 300 56 26**

**Caroline Viktoria | Immobilienfachberaterin mit Herz**

## **Lage, die den Alltag erleichtert und Wege verkürzt**

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage von Hartberg** mit kurzen Wegen zu sämtlichen

Einrichtungen des täglichen Lebens. Der **Busbahnhof** liegt praktisch vor der Tür und bietet ideale Verbindungen. Der **Eurospar** ist nur rund **200 Meter** entfernt, eine **Apotheke** erreichen Sie nach etwa **400 Metern**. Auch **Schulen**, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie das Einkaufszentrum befinden sich in angenehmer Gehweite. Der **Bahnhof** liegt rund **800 Meter** entfernt und ergänzt die ausgezeichnete Infrastruktur zusätzlich. Der **Anschluss an die A2** ist in rund **2,5 Kilometern** erreichbar und ermöglicht schnelle Wege in Richtung Graz und Wien. Graz liegt weniger als eine Stunde entfernt, die Stadtgrenze Wien bei Vösendorf erreichen Sie in rund einer Stunde und zwanzig Minuten. Auch die **B50 in Richtung Oberwart** befindet sich in komfortabler Nähe und unterstreicht die verkehrsgünstige Lage dieser Immobilie.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das **Stadion Hartberg**, das bequem **zu Fuß** erreichbar ist. Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung, Spaziergänge und ein aktives Leben. Hier wohnen Sie zentral und genießen gleichzeitig jene Lebensqualität, die Hartberg so besonders macht.

## **Eine Gelegenheit für Sie mit Zukunft**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit **gepflegter Substanz** und **sinnvoller Modernisierung**, sondern auch mit Charme, Licht und einer Lage, die heute wie morgen gefragt ist.

Ein Zuhause für Menschen, die Qualität schätzen.

Ein Ort zum Wohlfühlen.

Eine Immobilie mit Wertbeständigkeit und Perspektive.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap