

Inserat ID: 138349

erstellt am : 20.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1397.98€

Straße:

8054 Seiersberg

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 96.91m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

## Gedersberg: Heimkommen & Wohlfühlen: Exklusive Gartenwohnung mit traumhafter Aussicht!



Gedersberg: Heimkommen & Wohlfühlen: Exklusive Gartenwohnung über 2 Geschoße mit traumhafter Aussicht!

Diese exklusive Neubau-Maisonette verbindet Stadtnähe mit unvergleichlicher Ruhelage. Der Panoramablick ins Grüne sorgt für pure Entspannung ? jeden Morgen erwachen Sie mit Natur vor Augen.Das Wohnprojekt am Gedersberg - ganz in der Nähe des Gasthauses Luderbauer - entstand durch die Sanierung eines ehemaligen Buschenschanks und kombiniert nun Tradition mit modernem Wohnkomfort.

Facts:

kleine & feine Wohnanlage mit wenigen Wohnungen  
Fertigstellung 2023  
eigener, privater Zugang zur Wohnung  
2 sehr großzügig dimensionierte Carports  
Hochwertige Materialauswahl wie Villeroy & Boch im Sanitärbereich und Hansa-Armaturen  
Eichenparkett mit Fußbodenheizung in allen Räumen  
Walk-In Dusche  
Stadtrandlage mit Busanbindung  
Direkt in der Natur  
Panoramablick von Küche und Wohnzimmer  
Effiziente, nachhaltige Heizung (Vaillant Wärmepumpe) für niedrige Betriebskosten  
beziehbar ab 01.06.2025 (derzeit noch vermietet)  
Breitbandinternet verfügbar (Magenta)  
Kellerfläche  
Zweitbezug  
Mietvertrag befristet auf 5 Jahre, Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Nachfolgend laden wir zu einem Rundgang durch die Wohnung ein:

Das Obergeschoß bietet zwei großzügige Schlafzimmer, eine lichtdurchflutete Galerie dank moderner Veluxfenster, die man als Büro nutzen kann, ein Badezimmer samt WC. Im Erdgeschoß bzw. Gartengeschoß befindet sich ein über 40m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich, welcher über eine topmoderne Einbauküche samt hochwertigen Elektrogeräten verfügt. Die großzügige Raumgestaltung und die großen Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und lassen viel natürliches Licht herein. Hier erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau ? sei es beim entspannten Abend auf der Couch, beim geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden oder beim Genießen des traumhaften Ausblicks. Die Raumaufteilung wird durch zusätzliche Sanitärräumlichkeiten im EG abgerundet.

Im Außenbereich bietet Ihnen einen 78 m<sup>2</sup> großen Garten Ruhe, Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sonnenbaden, Gartenpartys oder einfach entspannte Stunden im Freien ? hier können Sie das Leben im Grünen in vollen Zügen genießen. Die 21 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch nach draußen und lädt zu gemütlichen Abenden unter freiem Himmel ein. Dank der idealen Größe bietet sie Platz für eine stilvolle Lounge, einen Essbereich oder einen gemütlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ein besonderes Highlight: Der direkte Zugang vom Carport ermöglicht Ihnen einen komfortablen und barrierefreien Zugang zu Ihrem Zuhause. Einkäufe, Kinderwagen oder Gepäck lassen sich so ganz bequem transportieren ? ein durchdachtes Detail, das den Alltag noch angenehmer macht.

HIGHLIGHTS:

Panoramablick ins Grüne ? Wunderschöner Ausblick auf den Gedersberg und Speikkogel.

Ruhelage in Stadtnähe ? Ideale Kombination aus naturnaher Lage und Nähe zur Stadt.

Gartenflächen direkt vor Wohn-Essbereich ? vom Carport und von Wohnung aus direkt begehbar

Hochwertige Materialien ? Villeroy & Boch, Hansa-Armaturen, MACO-Holzfenster und weitere edle Ausstattungen.

Moderne Einbauküche ? Topausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten.

Effiziente Heiztechnik ? Beheizung durch eine hocheffiziente Vaillant Wärmepumpe für niedrige Betriebskosten.

Imposante Raumhöhen ? Sichtbare Holztrüme im Obergeschoss sorgen für besonderes Wohngefühl.

Separate Ebenen für Wohn- und Schlafbereiche ? Eingangsbereich, Wohnbereich und Schlafzimmer jeweils auf eigenen Ebenen.

Privatstraße ? Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, befahren nur von Anrainern.

Platz für Whirlpool im Garten ? Ideal zum Entspannen im eigenen Gartenbereich.

Dieses traumhafte Zuhause vereint idyllisches Wohnen mit perfekter Infrastruktur. Genießen Sie die Ruhe im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen ? ein perfekter Ort für Ihr neues Zuhause!

Hinweis zu den Bildern: Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden teilweise Bilder der benachbarten, sehr ähnlich gebauten Wohnung verwendet. Diese dienen der Veranschaulichung und vermitteln einen realistischen Eindruck der Raumaufteilung und Ausstattung.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 96.91m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 72.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1397.98€

Nebenkosten: 256.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at