

Charmante Maisonette-Oase: Wohnen über den Dächern auf 76 m²

76 m² • 1900 • Maisonette

Wohnung

ObjektNr.: 179

149.000 €



Daten im Überblick

Wohnfläche	76 m²
Baujahr	1900
Zimmeranzahl	2
Etage	3
Zustand	Sehr gut/Gut
Böden	Parkett
Heizung	Fernwärme
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Kaufpreis	149.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Keller
- Einbauküche
- Teilmöbliert

Energiekennzahlen

HWB (Heizwärmebedarf)	80.4 kWh/(m²a)
HWB-Klasse	C
fGEE (Gesamtenergieeffizienz)	1.26
fGEE-Klasse	C

HWB-Klasse



fGEE-Klasse



Beschreibung

Sie suchen ein Eigenheim mit Charakter, viel Licht und einer intelligenten Raumaufteilung? Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung kombiniert den gemütlichen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort auf zwei Ebenen. In einer grünen, ruhigen Lage gelegen, bietet dieses Objekt auf ca. 76 m² alles, was das Herz von Singles oder Paaren begehrt.

Das Highlight: Wohnen auf zwei Etagen (Maisonette)

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit des Grundrisses. Die Wohnung erstreckt sich über den 3. Stock und das ausgebaute Dachgeschoss, was ein hausähnliches Wohngefühl vermittelt.

* Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich: Die großflächigen Dachflächenfenster lassen das Tageslicht tief in den Raum fallen und bieten einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Der hochwertige Echtholz-Parkettboden verleiht den Räumen Wärme und Eleganz.

* Intelligente Raumnutzung: Besonders charmant ist die Treppe zum Obergeschoss, unter der maßgefertigte Regalsysteme für praktischen Stauraum sorgen.

* Privatsphäre im Obergeschoss: Über die Holztreppe gelangen Sie in den oberen Bereich, der sich ideal als gemütliches Schlaf- oder Arbeitszimmer eignet – fernab vom Trubel des Wohnbereichs.

Küche & Kulinarik

Der Essbereich ist direkt an die Küche angegliedert und bietet genügend Platz für gesellige Abende. Die Ausrichtung der Fenster sorgt auch hier für eine helle, freundliche Atmosphäre beim Frühstück mit Blick über die Dächer.

Wellness & Komfort

Die sanitären Anlagen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand mit zeitlosen weißen Fliesen und geschmackvollen Akzenten:

* Badezimmer: Ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und praktischen Stauraummöglichkeiten.

* Separates WC: Für zusätzlichen Komfort sorgt die räumliche Trennung von Bad und Toilette.

Gebäude & Außenanlagen

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau, der von weitläufigen Grünflächen umgeben ist.

* Grünfläche: Die gemeinschaftlich nutzbare Gartenanlage lädt zum Entspannen im Freien ein.

* Stauraum & Parken: Ein eigenes Kellerabteil bietet Platz für Hobby und Lagerung. Ein Parkplatz direkt am Objekt ist ebenfalls inkludiert.

* Wichtiger Hinweis: Das Gebäude verfügt über keinen Lift. Die Wohnung im 3. Stock belohnt Sie dafür mit absoluter Ruhe (keine Nachbarn über Ihnen) und einer unschlagbaren Aussicht.

Die Eckdaten auf einen Blick:

* Wohnfläche: ca. 76 m²

* Zimmer: 2 (aufgeteilt auf 2 Etagen)

* Zustand: Sehr gut / gepflegt

* Heizung: Effiziente Fernwärme (Radiatoren)

* Kaufpreis: € 149.000,-

* Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

Fazit

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für preisbewusste Käufer, die das Besondere suchen. Ob als Starter-Wohnung für junge Paare oder als gemütlicher Rückzugsort für mobile Singles – hier bekommen Sie viel Quadratmeter für faires Geld in einer tollen Lage.

Lage

Eingebettet in eine parkähnliche Grünanlage und fernab des Durchzugsverkehrs befindet sich diese charmante Dachgeschosswohnung im 3. Stock des historischen Posaunerhofs in Wildon – einem prachtvollen Altbau aus dem Jahr 1900.

Die Lage verbindet Natur, Ruhe und optimale Infrastruktur auf ideale Weise:

Westseitig lädt der Wildoner Buchkogel mit seinen zahlreichen Wander- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre zur täglichen Entspannung ein. In östlicher Richtung erreichen Sie in weniger als 500 Metern sowohl den beliebten Wildoner Badesee als auch das Marktzentrum von Wildon.

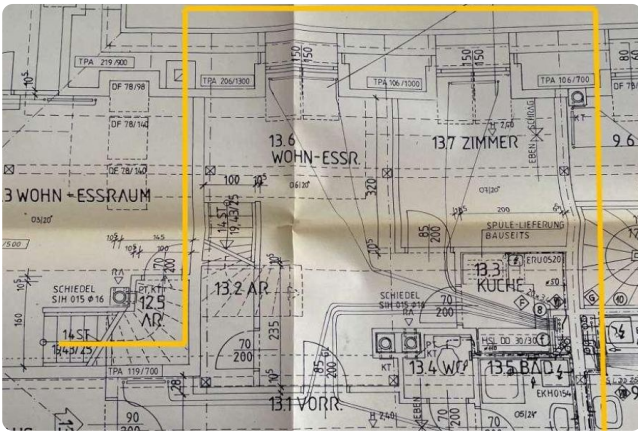
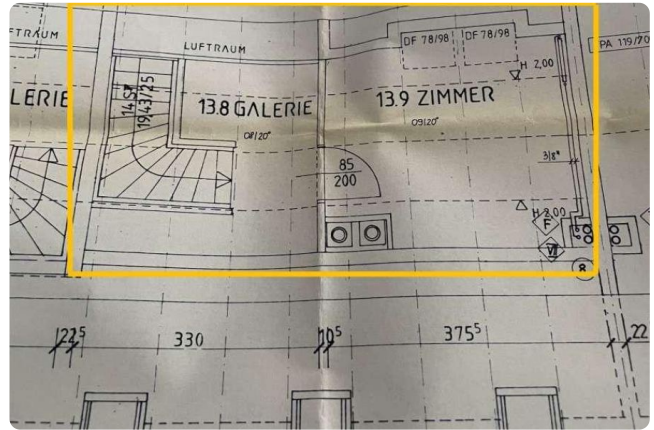
Trotz dieser idyllischen Ruhelage profitieren Sie von einer hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung: Bahn, Bus, Autobahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Die Landeshauptstadt Graz sowie der Flughafen Graz-Thalerhof liegen lediglich rund 15 Autominuten entfernt.

Diese Lage vereint somit naturnahes Wohnen, historische Architektur und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für alle, die Ruhe schätzen, aber dennoch zentral angebunden sein möchten.

Impressionen







Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.