

+++VERWIRKLICHE DEINEN WOHNTRAUM+++



Objektnummer: 2663

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 St. Margarethen an der Raab
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	281,00 m²
Gesamtfläche:	365,10 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	698.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Fallmann

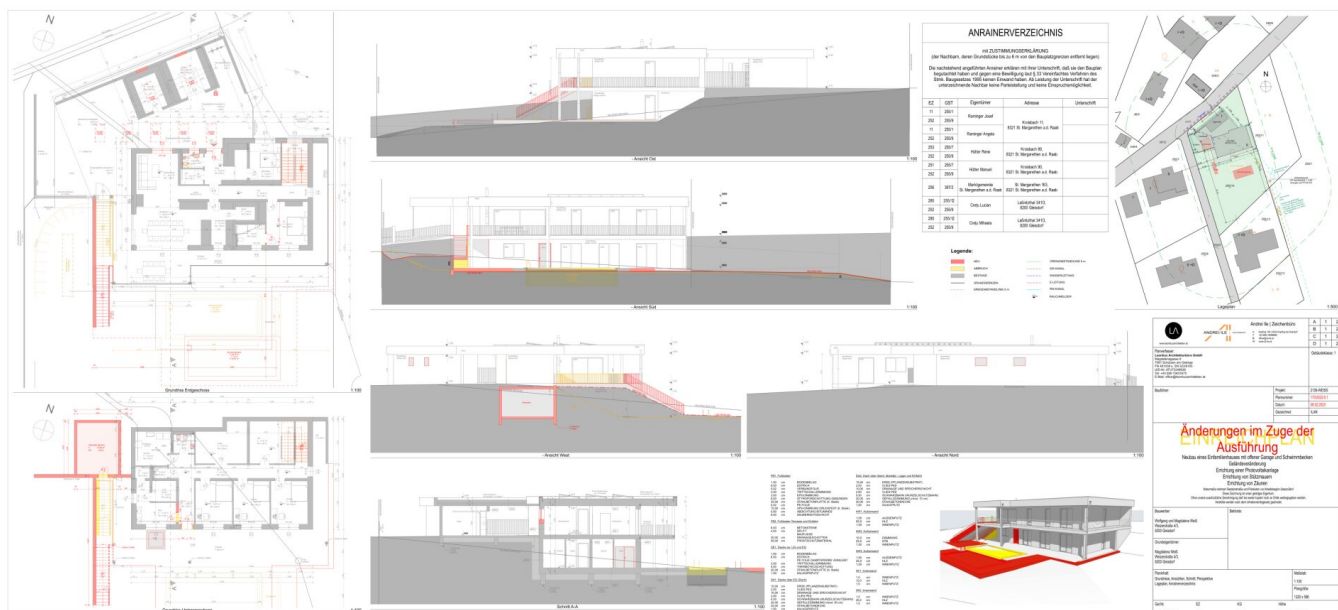
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz











Objektbeschreibung

EINMALIGE GELEGENHEIT!!!

Sie wollen Ihr Leben zukünftig in absoluter Ruhelage und angenehmer Nachbarschaft verbringen?

Sie träumen vom exklusiven Einfamilienhaus mit Gemütlichkeits-Garantie mit absoluter High-End-Ausstattung auf dem aktuellsten technischen Standard und ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie mit geringsten laufenden Betriebskosten? Sie suchen ein Zuhause und kein Haus? Sie suchen einen Platz mit höchster Lebensqualität um jeden Tag neu „auftanken“ zu können?

Dann habe ich - DIE EINMALIGE MÖGLICHKEIT UND EIN UNSCHLAGBARES ANGEBOT FÜR SIE!

Diese exklusive Villa bietet ausreichend Platz für Ihre ganze Familie und befindet sich in einer der aufstrebendsten Gemeinden der Oststeiermark, nämlich in St. Margarethen an der Raab in der wunderschönen Ost-Steiermark.

Der Neubau befindet sich aktuell im Zustand „Edelrohbau/belagsfertig“ und wartet nur darauf nach Ihren eigenen Vorstellungen fertiggestellt zu werden. Aktuell ist bereits alles bis zur Verkabelung/Elektrik sowie den Schalt- und insgesamt 3 Zählerkästen fertiggestellt.

Auch die gesamte Haus-Technik inkl. Klima-Anlage, Wohnraumlüftung, Fußbodenaufbau sowie Bodenheizungsleitungen bis hin zum Innenputz und E-Strich sind vollständig fertig und perfekt ausgetrocknet.

Das Gesamtgrundstück teilt sich lt. Grundbuch in 2 Parzellen und zwar in 1.560m² Bauland und 1.000m² Bauerwartungsland. Damit erhalten Sie ein Gesamtgrundstück mit insgesamt 2.560m² auf dem Sie sich frei und ungestört bewegen können. Sie bekommen ein perfektes Grundstück in leichter Rautenform in perfekter Lage und Ausrichtung.

Damit Ihnen bei Ihrem neuen Zuhause niemand mehr Ihr Licht, Ihre Sonne und Ihren Ausblick verbauen kann steht Ihr neues Zuhause an der dort höchsten Stelle zentral direkt auf der Grundgrenze zwischen Bauparzelle und Bauerwartungsland, womit Sie neben der perfekten Ausrichtung auch den schönsten Ausblick aus jedem Fenster und von Ihrer neuen Terrasse erhalten.

Der penibel genau und perfekt durchdachte Grundriss dieser traumhaften Villa setzt sich im Erdgeschoss wie folgt zusammen:

- lichtdurchfluteter Haupteingang über das Erdgeschoß
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- einladender offener und moderner Kochbereich
- praktische Speis mit direktem Zugang aus der Küche
- Abstellraum DeLuxe zusätzlich mit allen Vorrichtungen für Waschmaschine und Trockner
- Gäste WC für Ihren Besuch
- 2 Schlafzimmer wobei 1 Schlafzimmer auch als modernes Büro genutzt werden kann
- alters- und behindertengerechtes Badezimmer

Vom Esszimmer, der Küche und dem Schlafzimmer aus gelangt man auf die atemberaubende in Richtung SüdWesten ausgerichtete ca. 70 m² große Terrasse, die Sie von morgens bis abends und durch die clever durchdachte Überdachung das ganze Jahr über nutzen können.

Das Untergeschoß erreichen Sie sowohl über einen Treppenabgang im Innenbereich als auch im Außenbereich über eine Sicht-Betonstiege, welches sich aufteilt in:

- 3 Schlaf-Kinder-Zimmer mit je ca. 15 m² zusätzlich mit bereits vorbereiteten Erweiterungsmöglichkeiten
- geräumiger, zentraler Schrankraum für großzügige Aufbewahrungsmöglichkeiten für alle Bewohner
- Medienraum mit modernster Ausstattung für jegliche Medien-Nutzung bis hin zum Heim-Kino

- alters- und behindertengerechtes WC
- Abstellraum
- Sauna und Wellnessbereich mit Dusche und Badezimmer
- Technikraum
- Erd- und Weinkeller

Von allen Räumen aus dem Untergeschoss gelangen Sie zum Pool und zu einer weiteren Terrasse mit ca. 88 m² sowie auf das wunderbare, sonnige und großzügige Grundstück.

Wenn Sie die Exklusivität lieben und sich auf ein Leben am Land mit allen Annehmlichkeiten freuen dann geben Sie uns Bescheid um einen Termin für Ihre Besichtigung zu vereinbaren!

Ausstattung

- Ausbaustufe „**belagsfertig**“, Ausstattungsqualität **gehoben** zu **unschlagbaren Herstellungskosten von € 2.230,--/m² (derzeitige Kosten am Markt ca. 2.550,--/m²)**
- ausverhandelte Angebote und Kontakte für die Fertigstellung

(schlüsselfertig um ca. 2.600,--/m² möglich)
- **Mauerwerk 50er Planziegel Poroton**
- **Fußbodenaufbau 25 cm**
- **Fenster: Kunststoff- Alu mit 3 Scheiben Isolierverglasung in RAL 7016**
 - **(anthrazit passend zu allen anderen Blechen und Fenster)**

- **Haustür: elektrisch mit Fingerprint und oder Code Taster**
- **Internetnetzwerk im gesamten Haus (LAN)**
- Terrassenanzahl: 2
- Terrassenfläche: 158,71 m²
- Heizung: Fussbodenheizung im gesamten Haus
- Heizungsart: Erdwärmeheizung (Wärmepumpe)
- Clever und praktisch platzierte 2 Abstellräume
- Eingangsfläche überdacht 137,25 m²
- Flachdach
- barrierefrei zugängliche Kellerräume (2 getrennte Räume) mit insgesamt ca. 38m² Nutzfläche
- Leerverrohrung für Klimaanlage vorhanden, aber noch keine Geräte
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage aber noch keine Anlage vorhanden
- Vorbereitung für Kamin/Kachelofen
- Vorrichtung für Überwachungs- und Kamerasystem

- Swimmingpool ohne Technik

Wir konnten Ihr Interesse wecken, dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Alle Anfragen werden an unseren Kooperationspartner und zuständigen Makler Herrn Wolfgang Neukam weitergeleitet!

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

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <2.000m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap