

**+++ AB SOFORT VERFÜGBAR +++ Helle Doppelhaushälfte
inkl. Doppelcarport in Heiligenkreuz am Waasen**



Objektnummer: 2672

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleinfelgitsch
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Heiligenkreuz am Waasen
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,11 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	141,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	435.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis inkludiert Doppelcarport und Küche samt Kochinsel!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





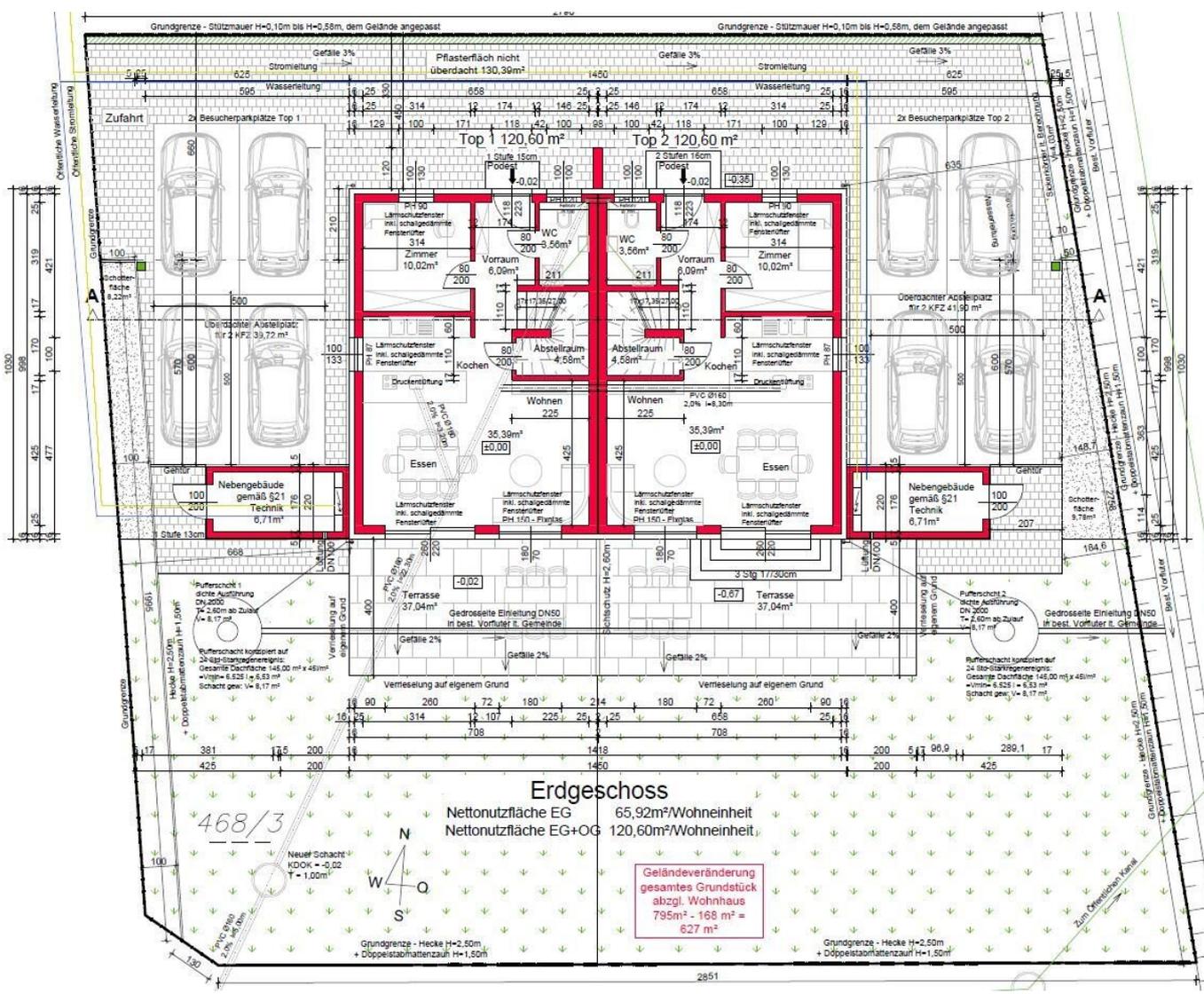


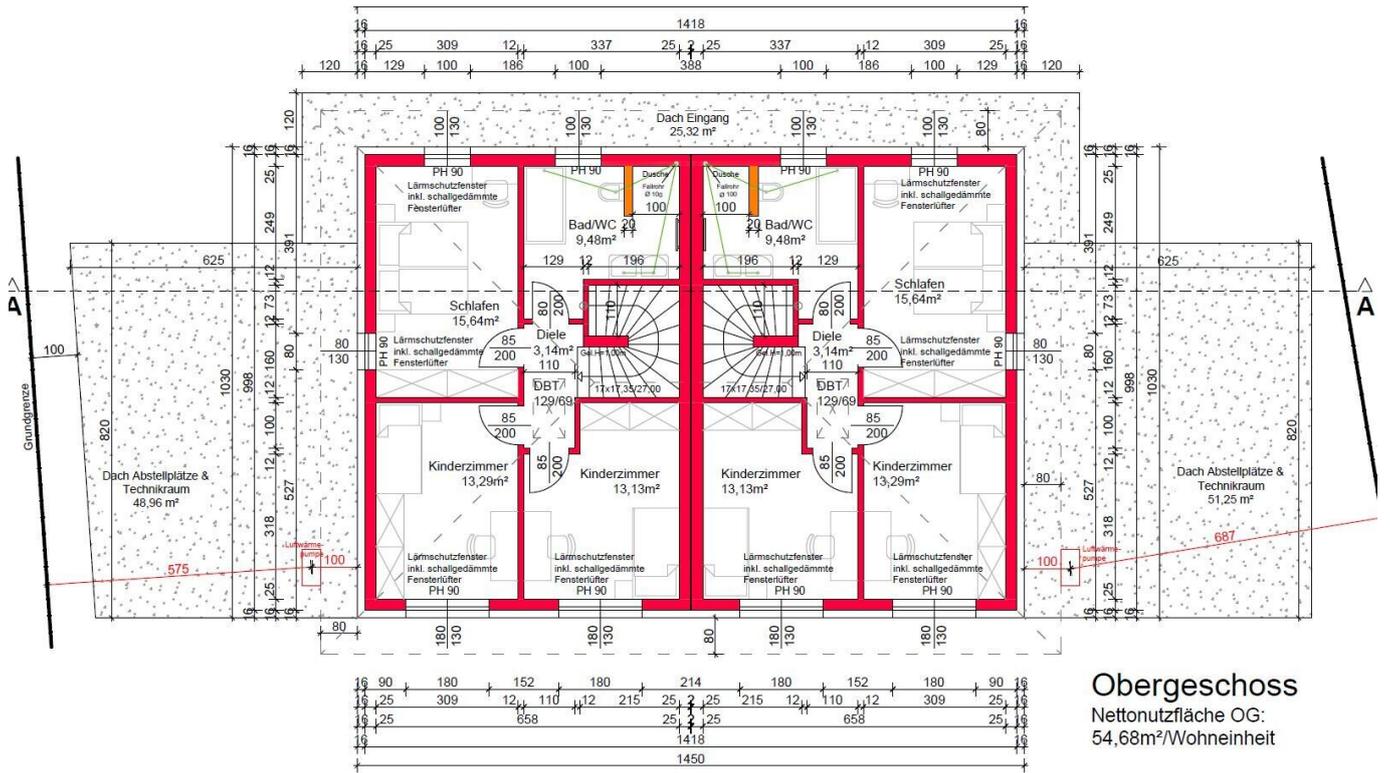




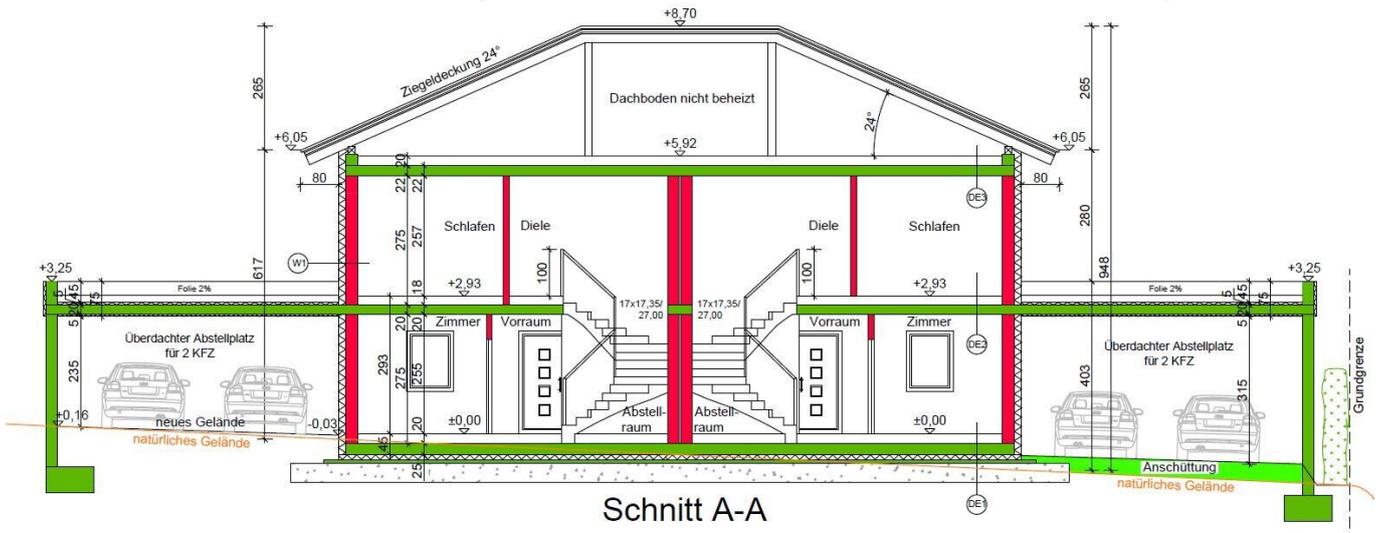








Obergeschoss
 Nettonutzfläche OG:
 54,68m²/Wohneinheit



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim, welches Ihnen eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet? Sie möchten raus aus der Stadt und im Grünen wohnen, allerdings bei Bedarf trotzdem rasch in Graz sein? Dann sind Sie hier genau richtig - denn dieses Zuhause stellt die perfekte Synthese aus Naturverbundenheit und Urbanität dank sehr guter Infrastruktur dar.

Das schöne Doppelhaus verfügt über zwei Wohneinheiten, wobei beide Hälften jeweils **rund 114m² Wohnfläche** sowie **je ein Carport für zwei Stellplätze** aufweisen. Die Liegenschaft **besticht durch die sehr sonnige Atmosphäre im Inneren.**

Beide Haushälften stehen **schlüsselfertig** zum Verkauf. Das gesamte **Grundstück weist eine Fläche von rd. 795m²**, wobei jede Haushälfte einen Eigengarten von **rd. 141m² Fläche (zzgl. Terrasse)** genießt.

Der **effiziente Grundriss** der Haushälfte teilt sich in:

Erdgeschoß:

- Vorraum/Garderobe
- Gäste-WC (inkl. Fenster!)
- Wohn- Esszimmer mit Küche
- Zimmer 1
- Abstellraum

Obergeschoß:

- Vorraum/Gang (mit Zugang zum Dachboden!)
- Bad inkl. 2. WC (inkl. Fenster!)
- Zimmer 2
- Zimmer 3

- Zimmer 4

Der **traumhafte Garten** mit seiner Fläche von rd. 141m² bietet ausreichend Platz für die Errichtung eines Pools. Weiters lädt die rd. 29m² große Terrasse mit **Süd- Ausrichtung** zum **Entspannen und Sonnenliegen** ein. Jeder Haushälfte steht ein eigener Technikraum (mit eigener **Luftwärmepumpe**) zur Verfügung, welcher von außen zugänglich ist. Dank der Heizung über Luftwärme sowie der Gesamtanzahl von nur 2 Wohneinheiten am Grundstück genießen Sie angenehme monatliche Kosten.

Vor allem die **hochwertige Ausstattung** trägt zum Wohlgefühl in Ihrem neuen Zuhause bei:

- Ziegelmassiv Bauweise; mit Vollwärmeschutz
- stylische Küche mit Kochinsel und E-Geräten
- Böden: Fliesen 60x120cm bzw. Parkett (Landhausdielen Eiche)
- Fußbodenheizung (mit eigener Regelung der Raumtemperatur in jedem Zimmer!)
- eigene Luftwärmepumpe;
- EDV- & SAT-Verkabelung in allen Räumen vorbereitet (SAT-Schüssel nicht montiert)
- Leerverrohrung für Photovoltaik vorbereitet;
- Große Hebe-Schiebetür zur Terrasse in Anthrazit (3-fach-Verglasung) mit elektrischen Jalousien;
- Armaturen: Hansgrohe;
- bodenebene Dusche + Badewanne
- Terrasse: Feinsteinzeug (grau), Strom- und Wasseranschluss
- Bewegungsmelder im Außenbereich
- Verkabelung für Videoüberwachung vorbereitet

Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über eine Privatstraße. Anteile der Privatstraße werden mit der Haushälfte mitverkauft (im Kaufpreis inbegriffen). Der Bus ist nur rd. 4 Gehminuten entfernt und bietet Ihnen eine perfekte Verbindung nach Graz. Mit dem Auto erreichen Sie Graz in rd. 17 km.

Der **Gesamtkaufpreis** für die Erstbezugs-Haushälfte (schlüsselfertig) samt Doppelcarport und moderner Küche liegt bei **€435.000,-**.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne vereinbaren wir einen Termin, um mit Ihnen die **exklusive Doppelhaushälfte** zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <750m

Bahnhof <8.750m

Autobahnanschluss <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap