+++ KOFFER PACKEN & EINZIEHEN +++ Traumhafte Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten in Heiligenkreuz am Waasen

Objektnummer: 2661

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8071 Hausmannstätten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	141,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	435.000,00 €

Infos zu Preis:

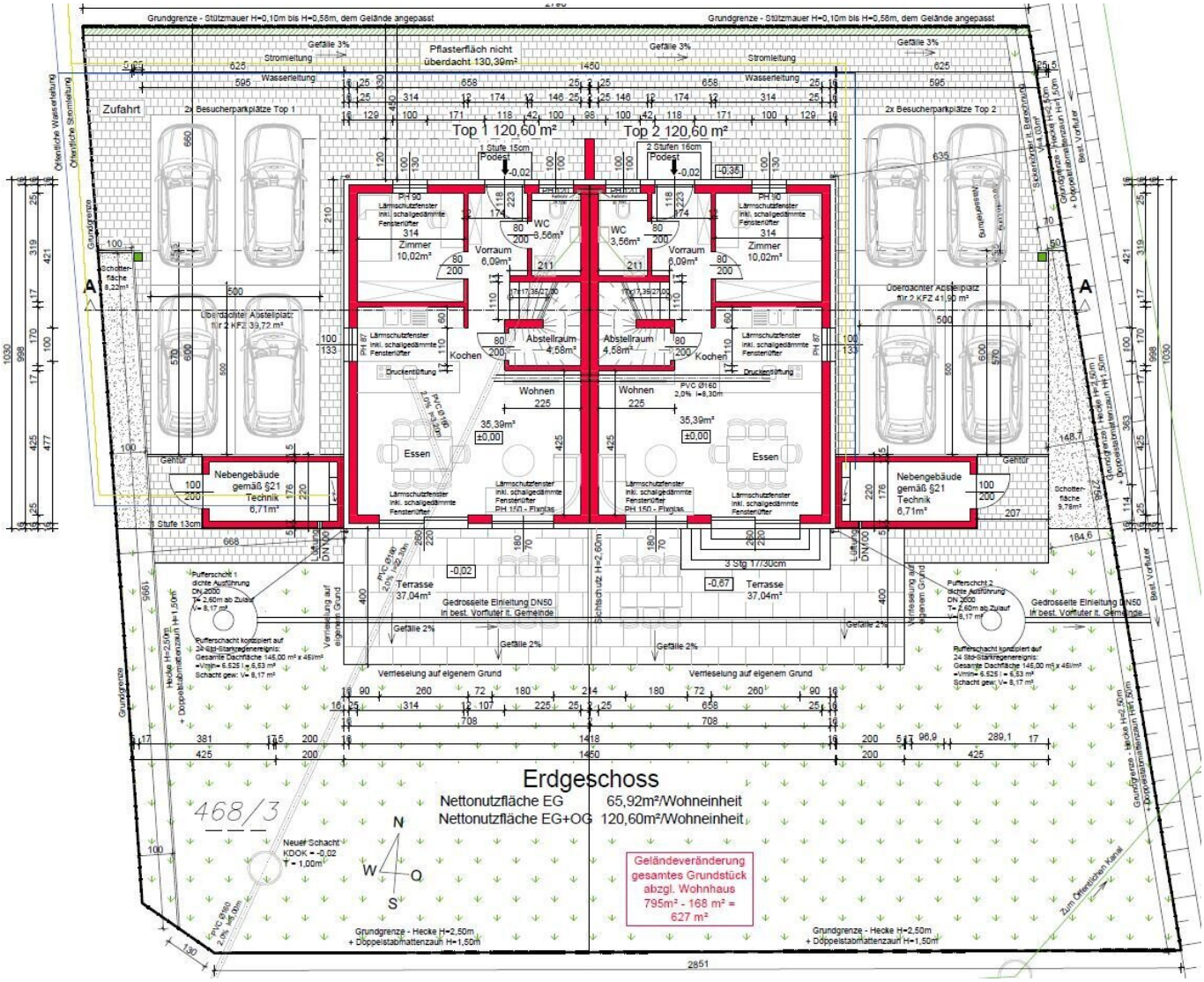
Kaufpreis inkludiert Doppelcarport und Küche samt Kochinsel!

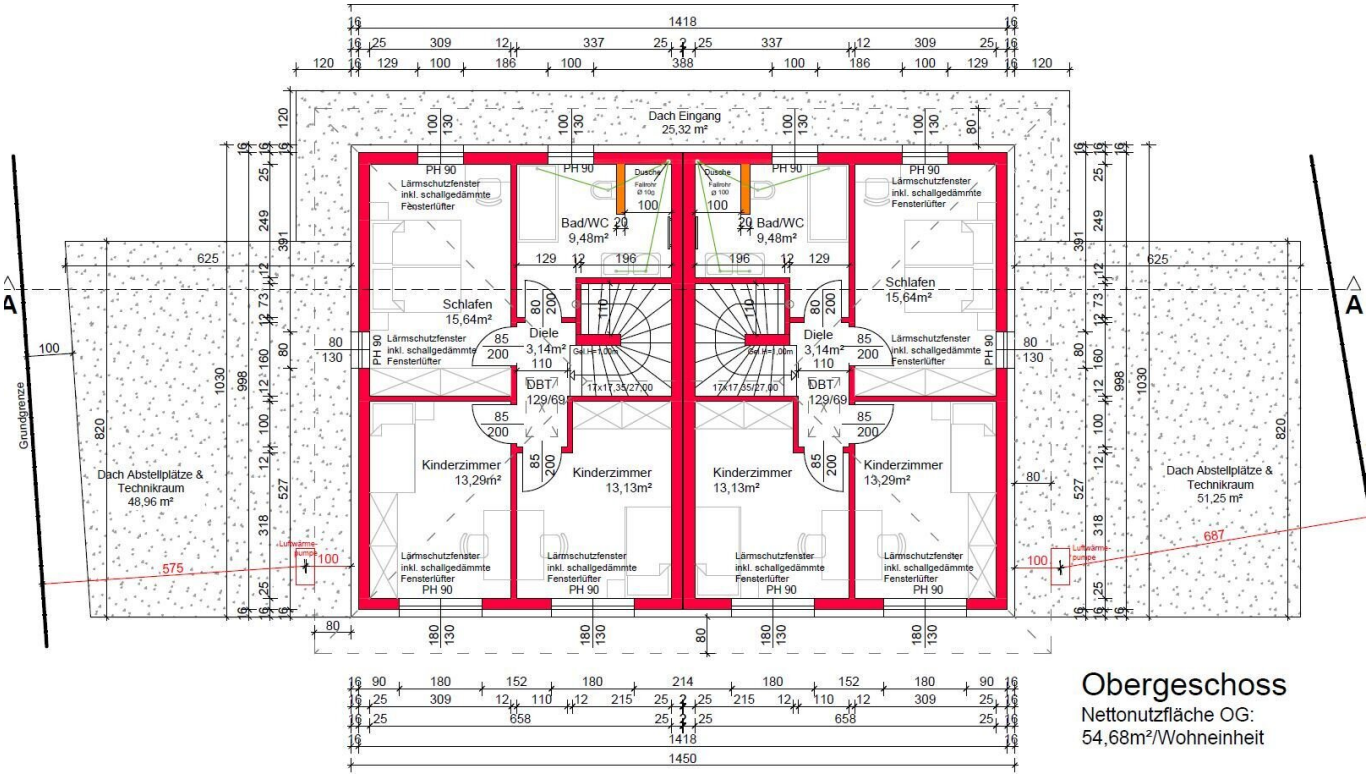
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

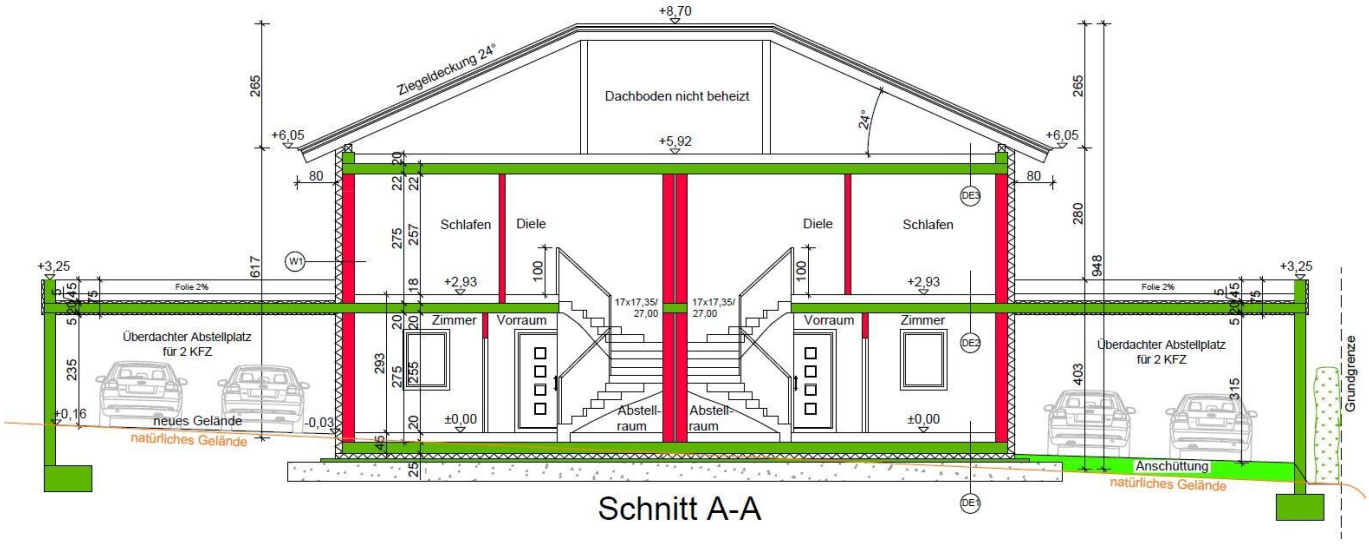
Pascal Pototschnig


Grundgrenze - Stützmauer H=0,10m bis H=0,58m, dem Gelände angepasst
Pflasterfläch nicht überdacht 130,39m²
Zufahrt
2x Besucherparkplätze Top 1
2x Besucherparkplätze Top 2
Top 1 120,60 m²
Top 2 120,60 m²
Überdachter Abstellplatz für 2 KFZ 39,72 m²
Überdachter Abstellplatz für 2 KFZ 41,90 m²
Zimmer 10,02m²
Vorraum 6,09m²
WC 3,56m²
Abstellraum 4,58m²
Kochen
Wohnen 225
Essen
35,39m²
Nebengebäude gemäß §21 Technik 6,71m²
Terrasse 37,04m²
Gedrosselte Einleitung DN50 in best. Vorfluter lt. Gemeinde
Versickerung auf eigenem Grund
Erdgeschoss
Nettonutzfläche EG 65,92m²/Wohneinheit
Nettonutzfläche EG+OG 120,60m²/Wohneinheit
468/3
Geländeveränderung gesamtes Grundstück abzgl. Wohnhaus 795m² - 168 m² = 627 m²
Grundgrenze - Hecke H=2,50m + Doppelstabmattenzaun H=1,50m
Zum Öffentlichen Kanal



Obergeschoss

Nettonutzfläche OG:
54,68m²/Wohneinheit


+8,70
Ziegeldeckung 24°
Dachboden nicht beheizt
24°
+6,05
+5,92
+6,05
265
265
80
80
Schlafen
Diele
Diele
Schlafen
W1
DE3
+3,25
+3,25
Folie 2%
Folie 2%
+2,93
+2,93
17x17,35/
27,00
17x17,35/
27,00
Zimmer
Vorraum
Vorraum
Zimmer
Überdachter Abstellplatz
für 2 KFZ
Überdachter Abstellplatz
für 2 KFZ
Abstell-
raum
Abstell-
raum
±0,00
±0,00
±0,16
-0,03
neues Gelände
natürliches Gelände
Anschüttung
natürliches Gelände
Grundgrenze
617
948
280
235
403
315

Schnitt A-A

Objektbeschreibung

+++ VIDEO WIRD IHNEN AUF ANFRAGE ZUGESENDET +++

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 (Landhausdiele 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 Gebäue 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <9.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap