

**ACHTUNG!!! Preisreduktion von 20.000,00 € !!! Erstbezug  
!!! Modernes Traumhaus in idyllischer Lage - Perfekt für  
die Familie! Mit 5 Zimmern, Balkon, Terrasse & 3  
Stellplätzen um nur 400.000,- €!**



Haus in Hitzendorf, nur 7 km von Graz

**Objektnummer: 7939/2100148507**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8151 Hitzendorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	24,70 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

14.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













*Herzlich Willkommen  
im neuen Zuhause!*

Möchten Sie Ihre Immobilie oder Grundstück verkaufen?  
Gerne stehe ich Ihnen für ein kostenfreies und unverbindliches  
Beratungsgespräch zu Verfügung.

*Sie kompetente Ansprechpartnerin  
für Steiermark, Kärnten und Salzburg*

**immo company** HAAS & URBAN IMMOBILIEN

Marina Markov  
[marina.markov@immo-company.at](mailto:marina.markov@immo-company.at)  
+4369918410063  
+436603629071 Whats App



**immo company** HAAS & URBAN IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Hitzendorf, Steiermark! Diese atemberaubende Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Zuhause wünschen können. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend, die Ihnen viel Privatsphäre und eine entspannte Atmosphäre bietet. Mit einer Wohnfläche von 125m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen und offenen Empfangsbereich begrüßt, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Wärme und die Luftwärmepumpe garantiert eine energiesparende Beheizung des Hauses.

Die offene Küche ist modern und voll ausgestattet mit hochwertigen Geräten. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Familie und Freunde beeindrucken. Die angrenzende Terrasse ist der perfekte Ort, um in den warmen Sommermonaten zu entspannen und die Aussicht zu genießen. Der Westbalkon bietet Ihnen ebenfalls einen wunderschönen Blick auf die umliegende Natur und ist der ideale Ort, um den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Das Haus verfügt über zwei moderne Badezimmer, die mit hochwertigen Armaturen und einer abgependelten Spiegelrasterleuchte ausgestattet sind. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt sogar über ein Fenster, das für viel natürliches Licht und eine angenehme Belüftung sorgt. Die edlen Fliesen und das Parkett in allen Zimmern tragen zu einem luxuriösen Wohngefühl bei.

Dieses Haus bietet auch praktische Annehmlichkeiten wie zwei separate WCs und einen Abstellraum. Außerdem gibt es drei Stellplätze direkt vor dem Haus, so dass Sie sich keine Gedanken über Parkplätze machen müssen. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen. Der Bus hält nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und einfach in die umliegenden Städte.

Das Einfamilienhaus in Hitzendorf ist ein perfektes Beispiel für moderne Architektur und luxuriöses Wohnen. Der Kaufpreis von 420.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und des großzügigen Grundrisses mehr als angemessen. Worauf warten Sie noch? Verpassen Sie nicht die Chance, dieses Traumhaus zu besichtigen und sich in Ihr neues Zuhause zu verlieben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.500m  
Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap