

**Stadtnah + Idyllisch! Eigenes Haus in Graz Umgebung! 4/5  
Zi. + Garten + Keller + Carport!**



**Objektnummer: 262134**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rohrbach
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Rohrbach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	170,00 m <sup>2</sup>
Keller:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	419.000,00 €
Infos zu Preis:	

Endverbraucher Preis!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuservideos

Home Staging

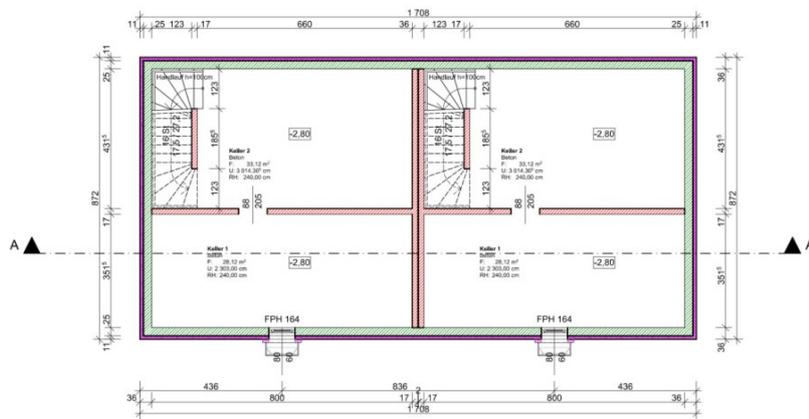
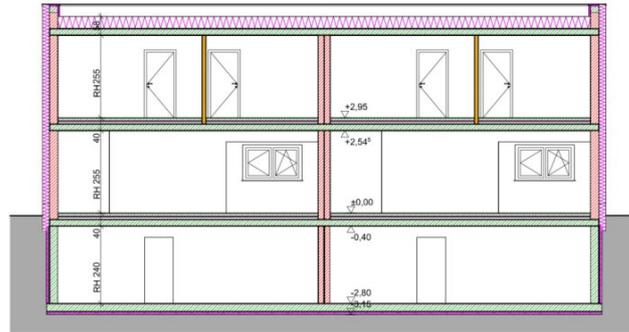
Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)





## Objektbeschreibung

**Stadtnah + Idyllisch! Eigenes Haus in Graz Umgebung! 5 Zi. + Garten + Keller + Carport!**

**Der erste Bauabschnitt wurde bereits erfolgreich verkauft, nun geht es weiter und der zweite Bauabschnitt mit weiteren 12 Wohneinheiten startet in kürze!**

Ihre Suche hat ein Ende, denn dieses moderne Doppelhaus in Premium-Qualität beinhaltet alles was das Herz begehrt!

Der Wunsch vieler ist es stadtnah zu wohnen und dennoch die ländliche Idylle auszukosten. Genau das finden Sie 7 km von Graz entfernt in der kleinen Gemeinde Rohrbach!

Ihr ca. 170m<sup>2</sup> großer Garten und Ihre 14m<sup>2</sup> Terrasse bieten Ihnen ausreichend Platz um sich zu entfalten. Ihre Doppelhaushälfte wird in Ziegelmassivbauweise errichtet und ist vollunterkellert. Die Zimmer werden in optimaler Größe konzipiert und mit einem modernen Grundriss vereint. Derzeit ist auch ein Eingriff in die Planung noch möglich.

Das Erdgeschoss gliedert sich in Vorraum, WC, Abstellraum, Wohn-Essbereich und Küche. Der moderne Wohn-Essbereich erstreckt sich über fast 30m<sup>2</sup> mit zwei großen Fenstertüren und direktem Zugang zu Ihrer Terrasse. Hier finden Sie einen Eichenparkett vor. Ihr Küchenbereich hat weitere 13m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss teilt sich in Vorraum, 3 Schlafräume, WC und Badezimmer. Ihr neues Badezimmer erstrahlt mit Badewanne, Walk-In Dusche und Doppelwaschbecken auf knapp 10m<sup>2</sup> in modernem Stil.

Keller? Natürlich!- vollunterkellert und in zwei Räumen unterteilt haben Sie nochmals zusätzlich nutzbare Fläche.

### HIGHLIGHTS:

- Ziegelmassiv-Bauweise mit hochwertiger Ausstattung
- 113m<sup>2</sup> Wohnfläche: Mit 4-5 Zimmer je nach Wunsch
- Der Grundriss kann aktuell noch Ihren Wünschen angepasst werden
- Idyllischer Garten mit ca. 170m<sup>2</sup>

- Effiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung für Wohlfühlatmosphäre
- Carport mit 2 KFZ-Abstellplätzen pro Doppelhaushälfte (ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann optional erworben werden Aufpreis EUR 10.000,-)
- Vollunterkellert
- Flachdach
- Schlüsselfertig
- Sonderwünsche nach Aufpreis möglich!
- Photovoltaik mit 6m<sup>2</sup> inkludiert.
- **Kaufpreis € 419.000,- brutto exkl. Carport!**

Hier geht's zur genauen Lage: [Google Maps](#)

*Selbstverständlich können noch weitere Wünsche verwirklicht werden wie zum Beispiel Pool, Klima etc.*

**Worauf noch warten? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin mit uns!**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres neuen Eigenheims.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <7.750m  
Klinik <6.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <5.750m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <9.250m

**Sonstige**

Bank <3.250m  
Geldautomat <3.250m  
Post <6.500m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <7.250m  
Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap