

**WOHNEN WIE EIN KAISER! Idyllische moderne
Doppelhaushälfte mit riesen Garten, Schlüsselfertig!**



Objektnummer: 262132

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rohrbach
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Rohrbach
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.190,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	475.000,00 €
Infos zu Preis:	

Endverbraucher Preis!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

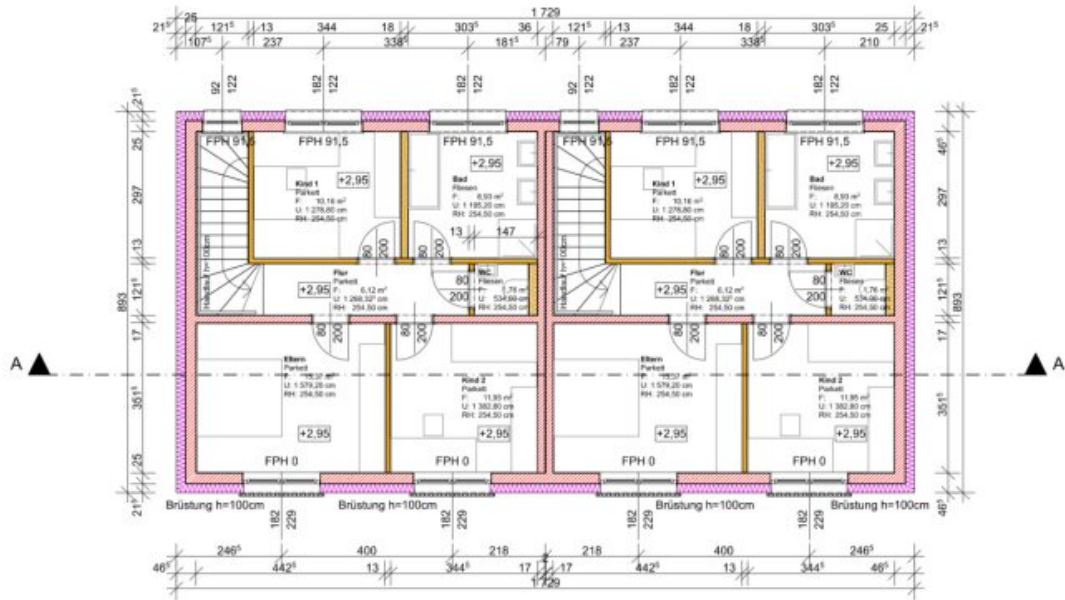
Qualitätsiegel

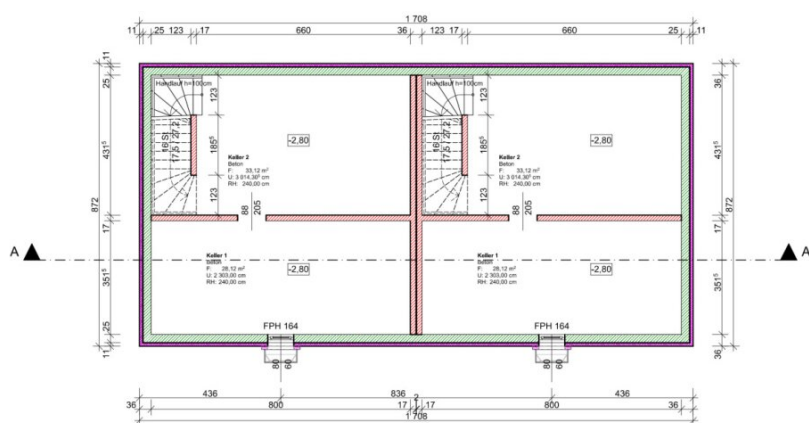
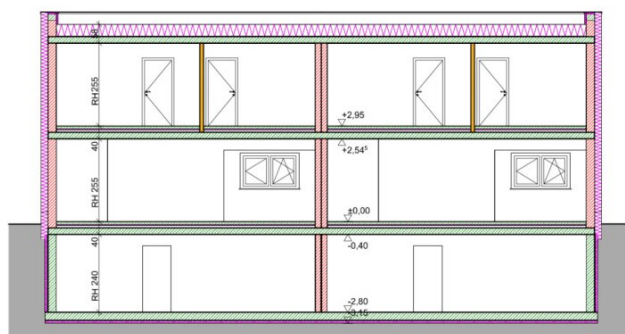
Verkaufserfolg

FOLGEN SIE UNS AUF

[f](#) [@](#) [in](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT





Objektbeschreibung

WOHNEN WIE EIN KAISER! Idyllische moderne Doppelhaushälfte mit riesen Garten, Schlüsselfertig!

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. 1.200m² großer Garten und Ihre 14m² 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 30m² mit zwei großen Fenstertüren und direktem Zugang zu Ihrer Terrasse. Hier finden Sie einen Eichenparkett vor. Ihr Küchenbereich hat weitere 13m². Das Obergeschoss teilt sich in Vorraum, 3 Schlafräume, WC und Badezimmer. Ihr neues Badezimmer erstrahlt mit Badewanne, Walk-In Dusche und Doppelwaschbecken auf knapp 10m² in modernem Stil.

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

HIGHLIGHTS:

- Ziegelmassiv-Bauweise mit hochwertiger Ausstattung
- 113m² Wohnfläche: Mit 4-5 Zimmer je nach Wunsch
- Der Grundriss kann aktuell noch Ihren Wünschen angepasst werden
- Idyllischer Garten mit ca. 1.200m²

- 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 6m2 inkludiert.
- **Kaufpreis € 475.000,- 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

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