

****Hochwertiges Einfamilienhaus mit 3 Terrassen, 2
Garagen und luxuriöser Innenausstattung****



Objektnummer: 5953/363

Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8302 Nestelbach bei Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,88 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	68,54 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

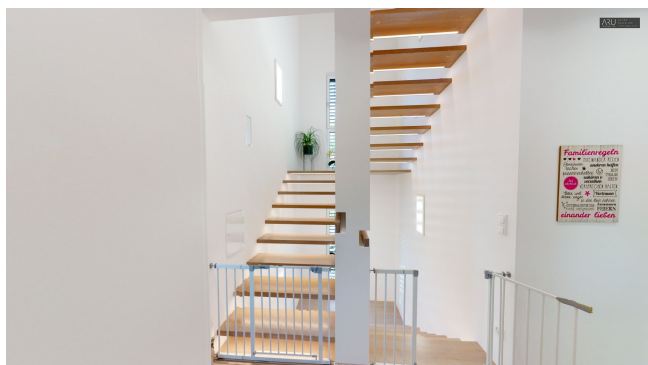
Ihr Ansprechpartner



Lukas Wolf

ARU Immobilien GmbH
Kircheggstraße 101
8291 Burgau



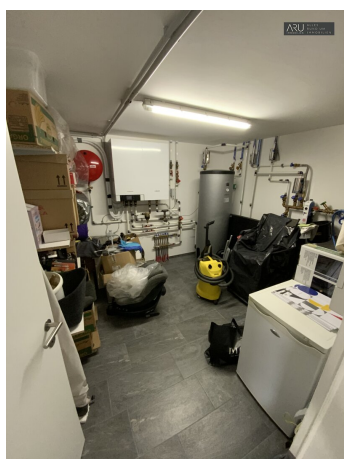












Objektbeschreibung

Dieses ansprechende und auf den bereits bestehenden Keller neu erbaute Wohnhaus (BJ 2020) ist **ein wahres Paradies für Ihre Familie**.

Das Haus wurde **qualitativ hochwertig** und in **massiver Bauweise** erbaut und zeichnet sich durch seine großzügige Aufteilung aus.

Im Erdgeschoss finden Sie im Wohn-Essbereich eine hochwertige und geschmackvoll eingerichtet **Designerküche**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine ca. 26m² große und südlich ausgerichtete Terrasse.

Weiters ist das Erdgeschoss mit einem Kinderzimmer, einem Büro, einem Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC mit Fenster und einem Abstellraum ausgestattet.

Über eine Vollholztreppe gelangen Sie in das OG, wo Sie ein Kinderzimmer, ein großzügiges Schlafzimmer mit direkt begehbarem Kleiderschrank, ein schönes Badezimmer mit Dusche und Badewanne und ein separates WC vorfinden. Eine weitere ca. 47m² großzügig angelegte Terrasse mit Grünblick rundet dieses Stockwerk perfekt ab.

Das Haus ist unterkellert und der Eingangsbereich des Hauses befindet sich im Keller. Unter anderem sind hier ein Garderobenraum, der Technikraum, ein Abstellraum und ein weiterer tagesbelichteter Raum, welcher sich als Hobby oder Wellnessraum hervorragend anbietet. Ebenfalls befinden sich im Keller zwei Garagen. Die Zufahrt bietet weitere Parkmöglichkeiten.

Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Die Beheizung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe.

Im EG und im OG wurde ein hochwertiger SPC-Boden verlegt und die 3-fach verglasten

Kunststoff-Alu-Fenster wurden in der Küche und im Wohn-Essbereich mit elektrischen Raffstore ausgestattet. Die restlichen Fenster wurden mit Rollos ausgestattet. Ebenfalls befinden sich auf den Großteil der Fenster Insektenschutzgitter. Ein Haussteuer System und eine Alarmanlage sind vorhanden.

Die Gestaltung der Fassade, der Terrassen und des Gartens sind noch ausständig. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen, um nach Ihren Wünschen eine gemütliche Atmosphäre im Freien zu schaffen.

Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):

<https://my.matterport.com/show/?m=2mEfixaM8hs>

Falls ich Ihr Interesse geweckt habe, dann zögern Sie nicht, mich für eine persönliche Besichtigung zu kontaktieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <8.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <6.000m

Bank <1.500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap