# Neuwertiges Haus in sonniger Lage!

**Objektnummer: 6154/358**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8141 Premstätten |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 140,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 475.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Rossik**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Christian Rossik

Immobilien

# Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus in Premstätten bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer durchdachten Raumaufteilung eignet es sich perfekt für Familien und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf die Schönheit des Landlebens zu verzichten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Vorraum, der in einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit moderner Küche führt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einer sonnigen Terrasse, die sich hervorragend für gemütliche Stunden im Freien eignet. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum und einen großzügigen Waschraum, der auch als Bad genutzt werden kann.

Das Obergeschoss verfügt über einen geräumigen Vorraum, von dem aus alle Zimmer zugänglich sind. Hier befinden sich drei helle Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit WC. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Besonders hervorzuheben ist die umweltfreundliche Fußbodenheizung, die über eine effiziente Luft-Wärmepumpe betrieben wird. Das gepflegte Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenaktivitäten, während das Doppelcarport Platz für zwei Fahrzeuge bietet und diese vor Witterungseinflüssen schützt. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Zudem ist das Haus bereits für eine Solaranlage vorbereitet, was zukünftige Investitionen in nachhaltige Energie erleichtert.

Die Lage des Hauses in Premstätten ist ideal: Sie genießen die Ruhe einer ländlichen Umgebung und sind dennoch nur wenige Minuten von Graz entfernt. Diese Kombination macht das Haus zu einer perfekten Wahl für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Highlights:**

- Sonnige Lage
- Moderne Fußbodenheizung
- Gepflegtes Grundstück

- Doppelcarport
- Elektrische Rollläden
- Vorbereitung für Solaranlage

Infos:

**Ort:** Premstätten, nur wenige Minuten von Graz entfernt

**Wohnfläche:** ca. 140 m²

**Baujahr:** Neubau 2019

**Zustand:** Kleine Fertigstellungsarbeiten sind noch notwendig, zum Beispiel Sesselleisten, Silikonfugen...

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute und machen Sie dieses wunderbare Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

**Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap