# Ziegelmassiv + Keller und nur 12min von Graz!
# Neubau-Doppelhaushälften! Garten, Keller, uvm.

**Objektnummer: 279622**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Rohrbach |
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8151 Rohrbach |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 113,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 173,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 60,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 419.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Kaufpreis ab € 419.000,- bis € 479.000,-

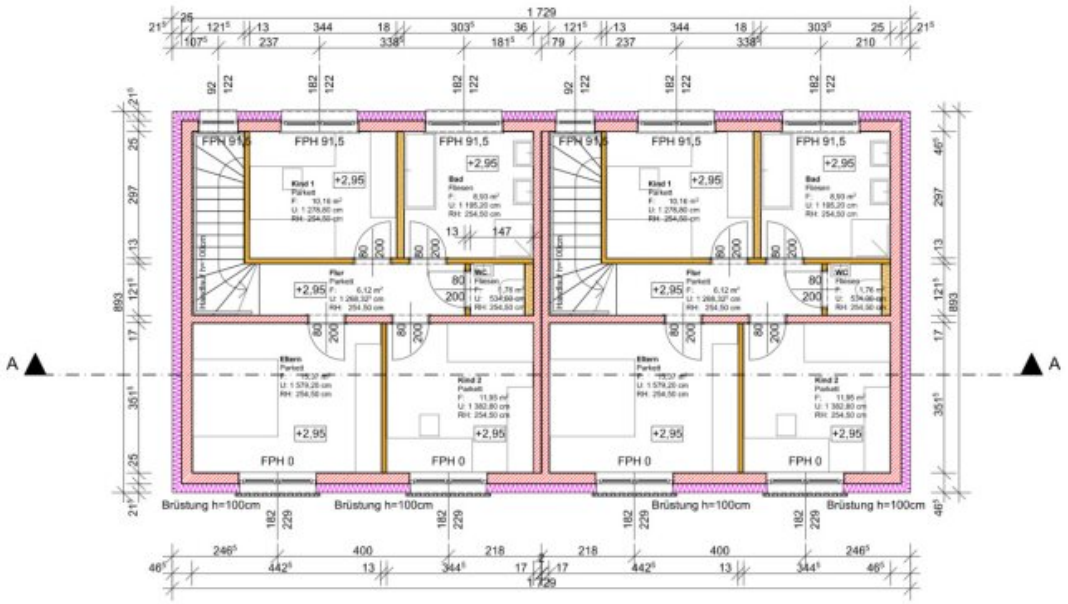
**Provisionsangabe:**

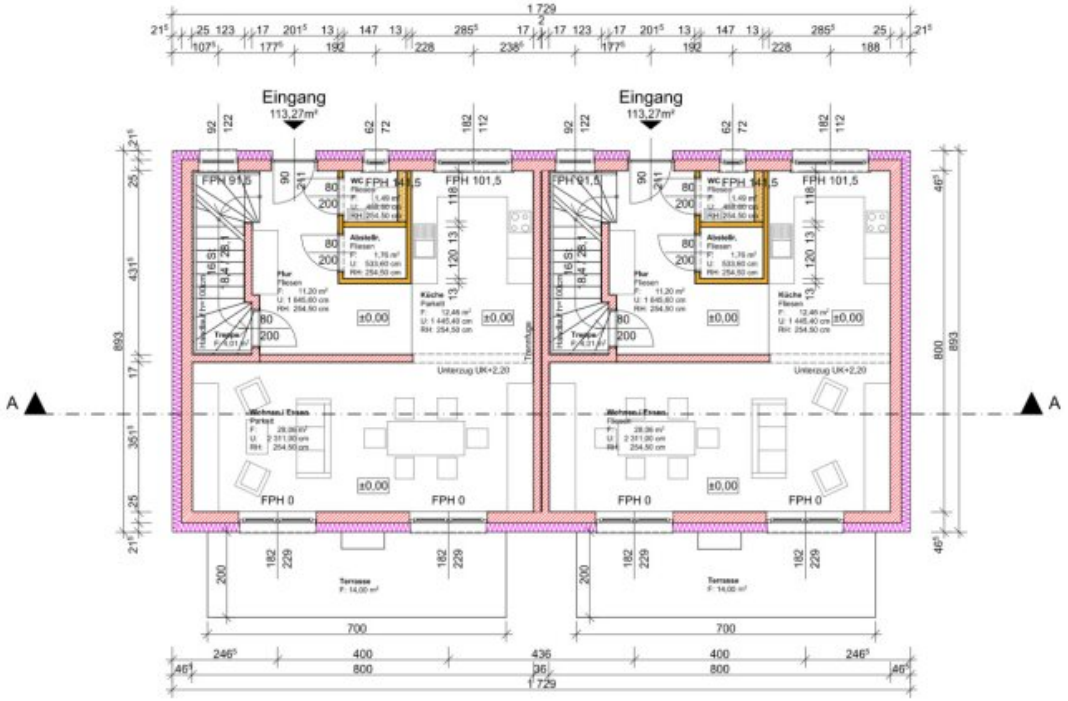
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

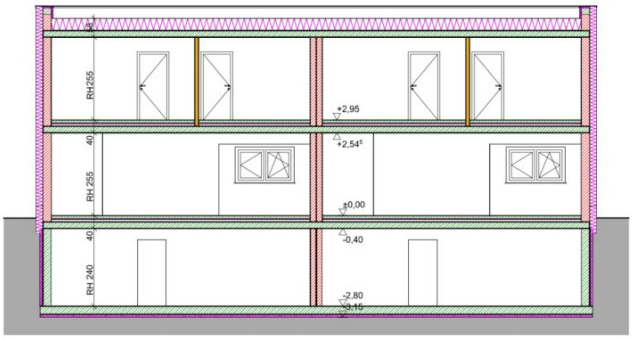
## Ihr Ansprechpartner

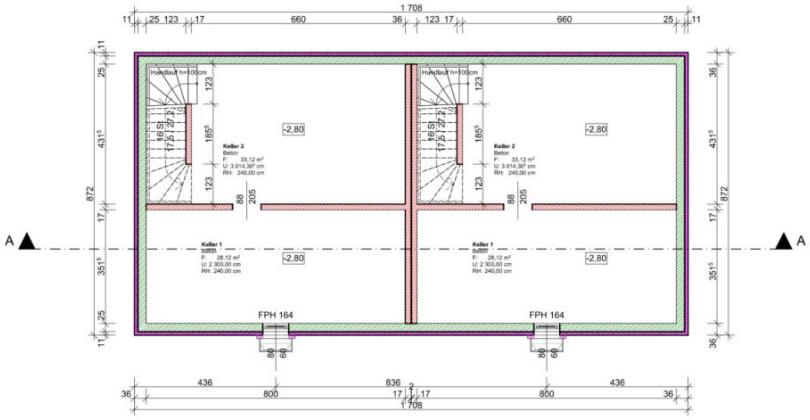
LION
GIRAFFE
RABBIT
FOX

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT


FPH 91,5
FPH 0
Brüstung h=100cm
A
A


Eingang
113,27m²
FPH 91,5
FPH 143,5
FPH 101,5
FPH 0
Unterzug UK+2,20
Terrasse
A
A


RH 255
RH 255
RH 240
+2.95
+2.54
±0.00
-0.40
-2.80
-3.15


1 708
Handlauf h=100cm
Keller 2
Keller 1
-2.80
FPH 164
A
A

# Objektbeschreibung

**Ziegelmassiv + Keller und nur 12min von Graz! Neubau-Doppelhaushälften! Garten, Keller, uvm.**

**Das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie - jetzt zugreifen!**

Nachdem der erste Bauabschnitt bereits erfolgreich verkauft wurde, geht es nun weiter mit dem zweiten Abschnitt und weiteren 12 Doppelhaushälften, die dieses Doppelhausprojekt in Graz Umgebung perfekt ergänzen.

Dieses moderne Doppelhaus bietet alles, was das Herz begehrt und ist die ideale Wahl für alle, die stadtnah wohnen, aber dennoch die Ruhe des ländlichen Lebens genießen möchten. Nur 7 km von Graz entfernt, befindet sich Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Rohrbach.

Ihr persönliches Gartenparadies mit großzügiger Grünfläche und einer 14 m² großen Terrasse lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelmassivbauweise ist vollunterkellert und bietet optimal konzipierte Zimmer in einem modernen Grundriss. Noch haben Sie die Möglichkeit, den Grundriss nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen!

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss**: Vorraum, WC, Abstellraum, geräumiger Wohn-Essbereich und eine moderne Küche. Der großzügige Wohn-Essbereich erstreckt sich über knapp 30 m² und bietet mit zwei großen Fenstertüren direkten Zugang zur Terrasse. Die Küche bietet weitere 13 m².

**Obergeschoss**: Vorraum, 3 Schlafräume, WC und ein stilvolles Badezimmer. Das 10 m² große Badezimmer besticht durch eine Badewanne, eine Walk-In-Dusche und ein Doppelwaschbecken im modernen Design.

**Keller**: Vollunterkellert mit zwei zusätzlichen Räumen, die Ihnen noch mehr Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

**HIGHLIGHTS:**

- Hochwertige Ziegelmassiv-Bauweise

- 113 m² Wohnfläche, flexibel gestaltbar (4-5 Zimmer)

- Grundriss noch anpassbar
- Großzügiger Garten
- Effiziente Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre
- Optionales Carport mit 2 KFZ-Stellplätzen (Aufpreis € 5.000,-)
- Vollunterkellert
- Flachdach für ein modernes Design
- Photovoltaikanlage mit 6 m² inkludiert
- Kaufpreis: ab € 419.000,- brutto exkl. Carport
- Preisliste im Exposé Anhang!

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim – und das schlüsselfertig! Sonderwünsche wie ein Pool oder Klimaanlage sind gegen Aufpreis umsetzbar.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in Graz Umgebung!**

Hier geht's zur genauen Lage: Google Maps

Hier geht's zum Immobilienvideo eines Referenzhauses des ersten Bauabschnitts: YouTube - Video

**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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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