Exklusives Traumhaus mit Pool und Smart-Home-Ausstattung

Objektnummer: 6430/102

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Pirching am Traubenberg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,50 m²
Nutzfläche:	210,60 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	345,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Raminger

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 660 4813173

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

13:42
Fenster auf

Mr&Mrs

LAUNDRY ROOM
WASH * DRY * FOLD
REPEAT

Sie benötigen die passende Finanzierung?
Wir bieten Ihnen einen unabhängigen Kreditvergleich. Vergleichen und Geld sparen!

Vorteile des VIVU Kreditvergleichs!
besten Zinssatz finden
Gesamtkostenüberblick
Vielfalt an Angeboten
Bedürfnisorientiert
Persönliche Beratung

Zimmer
14,06 m²
AR
4,13 m²
Küche/Essen/Wohnen
43,00 m²
Vorraum
12,79 m²
Terrasse
Swimmingpool
7 x 3 m
Carport
Technik
20,15 m²
Büro
14,06 m²
Bad/WC
8,70 m²
N

Zimmer
14,06 m²
Begehbarer Kleiderschrank
16,68 m²
Wäsche
20,15 m²
Vorraum
9,97 m²
Balkon
8,00 m²
Swimmingpool
7 x 3 m
Zimmer
25,80 m²
Bad/WC
8,99 m²
Zimmer
14,06 m²
N

Objektbeschreibung

Umgeben von einer idyllischen Landschaft präsentiert sich diese exklusive Immobilie als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Erbaut im Jahr 2018, besticht das **Massivhaus** durch seine großzügige Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie modernste Ausstattung. Auf einem 845 m² großen Grundstück bietet dieses Anwesen eine **Wohnfläche von 190,5 m²** und eine **Gesamtnutzfläche von 210,60 m²**. Die insgesamt **sieben Zimmer** sind stilvoll gestaltet und lassen sich flexibel nutzen. Ein Highlight ist der **beheizbare und kühlbare 7x3,5 Meter große Swimmingpool**, der durch seine integrierte Beleuchtung ein luxuriöses Ambiente schafft.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Das **Erdgeschoss** erstreckt sich über **97 m²** und umfasst einen **großzügigen offenen Wohn-Essbereich mit einer ewe Markenküche**, zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Doppelwaschtisch. Die Vorratskammer ist direkt von der Küche aus zugänglich. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit Südostausrichtung, die sich harmonisch in den Poolbereich einfügt.

Das angebaute **Nebengebäude**, mit einer Fläche von **49,4 m²**, beherbergt einen 20,15 m² großen Technikraum sowie ein zweiseitig offenes **Carport für zwei Fahrzeuge**.

Das **Obergeschoss** bietet mit **93,5 m²** vier weitere Zimmer, einen als Wäscheraum genutzten Abstellraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit **begehbarem Kleiderschrank**, das über einen eigenen Zugang zum **überdachten 8 m² großen Balkon** verfügt. Von hier aus genießt man einen unvergleichlichen Blick auf den Swimmingpool und die umliegende Natur.

Dank der vorhandenen Anschlüsse lassen sich beide Etagen bei Bedarf als separate Wohneinheiten nutzen – eine ideale Lösung für Mehrgenerationenhaushalte.

Technische Highlights & Komfort

Diese Immobilie vereint moderne Technik mit höchstem Wohnkomfort. Die **Fußbodenheizung und -kühlung** wird über eine leistungsstarke 9 kW **Luft-Wasser-Wärmepumpe** der Firma Hoval betrieben, während der Pool über eine separate Wärmepumpe beheizt wird. Ein innovatives **Smart-Home-System** ermöglicht die zentrale Steuerung von Beleuchtung, Lautsprechern, Kameraüberwachung und elektrischen Rollläden im Wohnbereich. Zusätzlich sorgt ein **smartes Türschloss** von Nuki für höchste Sicherheitsstandards.

Der **Glasfaseranschluss** garantiert eine schnelle Internetverbindung, während **eine 22 kWp Photovoltaikanlage mit einem 10 kW Speicher** von Huawei für eine nachhaltige

Energieversorgung sorgt. Die gesamte Ausstattung ist hochwertig und stilvoll gewählt – von der offenen Designerküche mit Kücheninsel bis hin zu den eleganten Einbauten, die den exklusiven Charakter des Hauses unterstreichen.

Lage & Infrastruktur

Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert ländliche Idylle mit einer **hervorragenden Anbindung an größere Städte**.

- Graz: 20 km
- Feldbach: 27 km
- Leibnitz: 25 km
- Gleisdorf: 25 km

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in bequemer Reichweite. Auch Banken, Poststellen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und sorgen für eine optimale Versorgung und Mobilität.

Betriebskosten

Die Betriebskosten betragen ca. 345€/m. Darin ist das Leasing der Photovoltaikanlage mit Speicher in der Höhe von ca. 210€/m enthalten. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit gehen diese in das Eigentum über. Ein Kaufoption während der Vertragslaufzeit ist ebenfalls gegeben.

Diese Immobilie vereint moderne Technik mit höchstem Wohnkomfort. Die **Fußbodenheizung** wird über eine leistungsstarke 9 kW **Luft-Wasser-Wärmepumpe** der Firma Hoval betrieben, während der Pool über eine separate Wärmepumpe versorgt wird. Ein innovatives **Smart-Home-System** ermöglicht die zentrale Steuerung von Beleuchtung, Lautsprechern, Kameraüberwachung und elektrischen Rollläden im Wohnbereich. Zusätzlich sorgt ein **smartes Türschloss** von Nuki für höchste Sicherheitsstandards.

Der **Glasfaseranschluss** garantiert eine schnelle Internetverbindung, während **eine 22 kWp Photovoltaikanlage mit einem 10 kW Speicher** von Huawei für eine nachhaltige

Energieversorgung sorgt. Die gesamte Ausstattung ist hochwertig und stilvoll gewählt – von der offenen Designküche mit Kücheninsel bis hin zu den eleganten Einbauten, die den exklusiven Charakter des Hauses unterstreichen.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Diese Immobilie vereint luxuriöses Wohnen, modernste Technik und eine perfekte Lage. Der durchdachte Grundriss, die hochwertige Ausstattung und der traumhafte Außenbereich mit Pool schaffen eine einzigartige Wohnqualität.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap