

Exquisites Zuhause mit Weitblick am Gedersberg!



Objektnummer: 8257/196

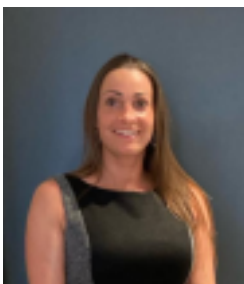
Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer Sonnleitenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg-Pirka
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	198,00 m²
Gesamtfläche:	293,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

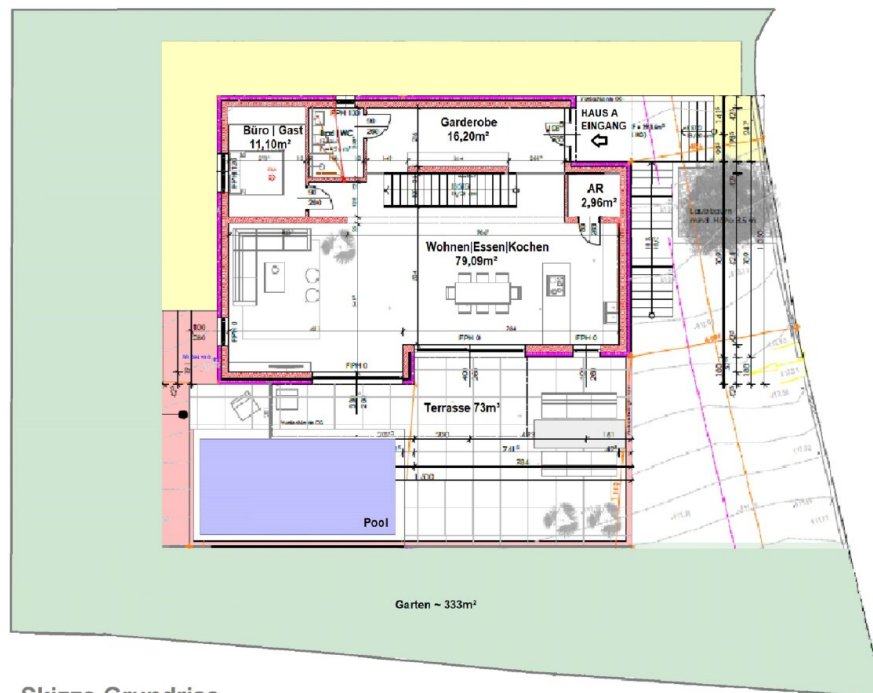




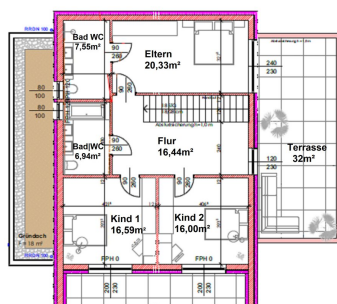




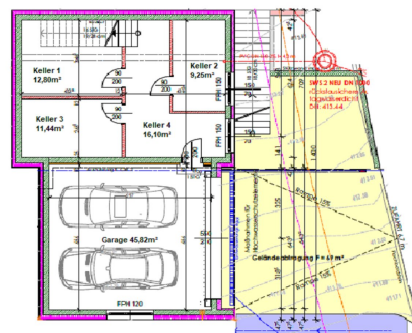




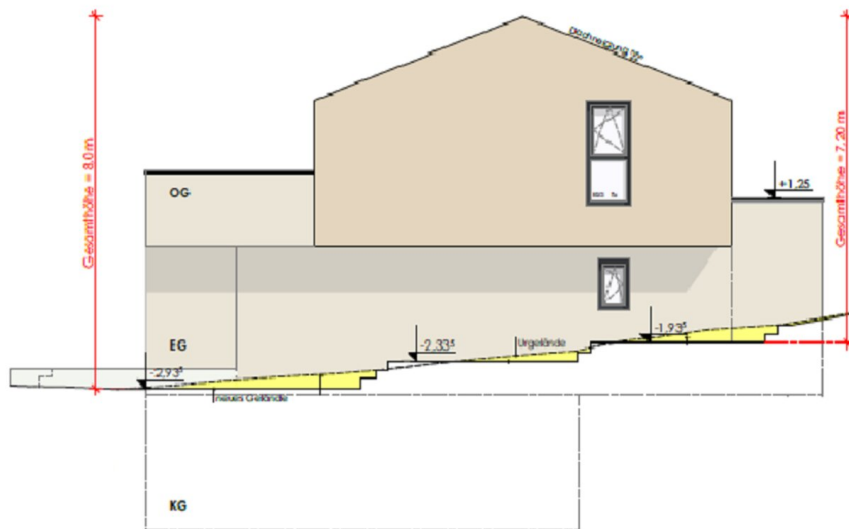
Skizze Grundriss
Erdgeschoss



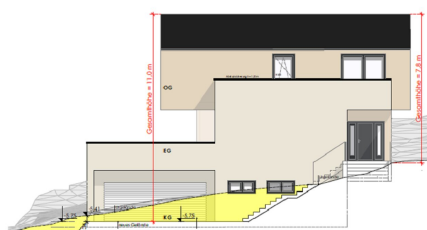
Grundriss
Obergeschoss



Grundriss
Kellergeschoss



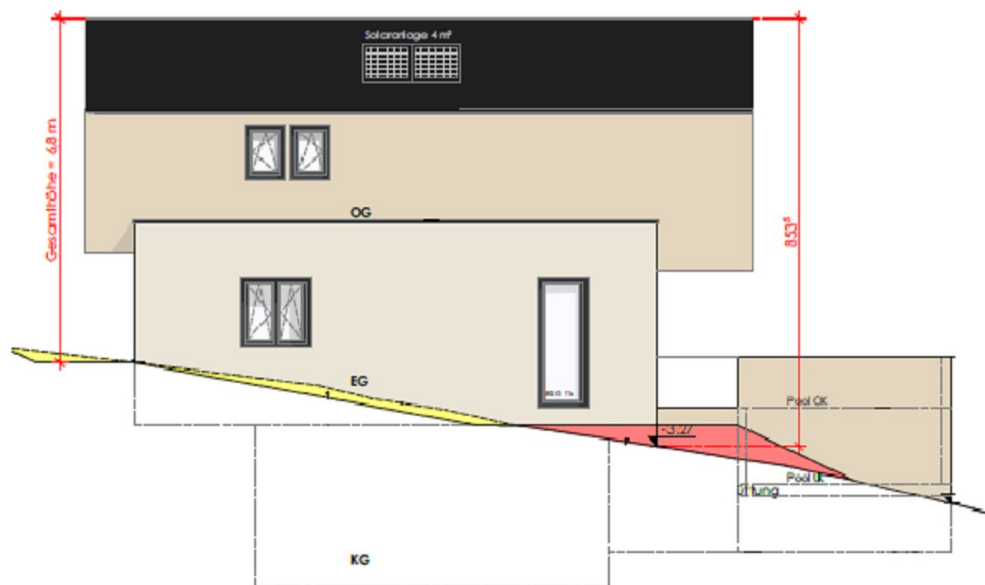
ANSICHT NORDEN Haus A



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN Haus A



ANSICHT **WESTEN**

Objektbeschreibung

Jetzt mitplanen an Ihrem exquisiten Anwesen mit traumhaftem Weitblick in Gedersberg, am Unteren Sonnleitenweg – eine großzügige Liegenschaft, die ein unvergleichliches Wohngefühl verspricht.

Genießen Sie Ihren Ort der Ruhe, den atemberaubenden Weitblick auf Graz, und erleben Sie eine Ausstattung auf höchstem Niveau sowie eine herausragende Raumplanung, wodurch ein einzigartiges Wohnkonzept entsteht.

Die Architektur des Hauses ist harmonisch in die natürliche Umgebung eingebettet und bietet zugleich modernen Komfort und eleganten Stil. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Zwei großflächige Terrassen laden dazu ein, die frische Luft und die Sonne zu genießen, während der Garten Raum für Entspannung und Erholung im Freien bietet.

Eigenschaften des Wohnkonzepts:

- Wohnfläche: rund 198m²
- Drei Etagen
- Vier getrennt begehbare Zimmer und ein knapp **80m² großer Wohnraum**
- Drei **Bäder** mit hochwertiger Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch**
- Großzügige **Tischler-Einbauküche inklusive Markengeräten**, Steinplatte und Kochinsel
- Moderner **freistehender Treppenaufgang** zum zweiten Obergeschoss
- **Zwei großflächige Ost-Süd-West-Terrassen** (73 m² und 32 m²) sowie ein Balkon
- Stilvolle **Parkettböden und Großformatfliesen** – auch auf den Terrassen
- Große, teilweise **bodentiefe Fensterflächen und Hebe-Schiebeelemente** an den Terrassen
- **Kunststoff-Alufenster mit 3-Fach-Verglasung** inklusive elektrischen Raffstores
- **Flächenbündige Innentüren im Sondermaß** mit Magnetschloss
- **Barrierefreiheit** im Erdgeschoss

- **Klimaanlage**
- **Smart-Home-System**
- **Doppelgarage mit Elektro-Ladestation** und elektrischem Tor und weitere Parkflächen im Freien
- Energiesparende **Photovoltaik-Anlage**
- Ökologische **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung** mit Einzelraumsteuerung
- Harmonische **Gartengestaltung inklusive Thujen, Rollrasen, vollautomatischer Gartenbewässerung** und praktischem **Rasenmäher-Roboter**
- 7 x 3,5 Meter **Salzwasserpool** auf der Terrasse u.v.m.
- Kellerfläche: rund 50m² (Optionale Gestaltung – Wellnessbereich, Home-Gym, o.Ä..)
- Garagenfläche: ca. 46m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 294m²
- Grundstücksfläche: rund 650m²

Freuen Sie sich auf ein elegantes und stimmiges Wohnerlebnis der ganz besonderen Art und profitieren Sie in dieser Phase von der Möglichkeit, bei der Gestaltung Ihres neuen Traumhauses mitzuwirken.

Vereinbaren Sie gleich einen **Beratungstermin vor Ort und gerne auch bei Referenzobjekten** und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und freuen Sie sich auf die Fertigstellung im Frühjahr 2026.

Diese einmalige Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!

Ich freu mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.500m

Polizei <3.750m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap