# Ziegelmassiv Neubau: Modernes Reihenhaus in Niedrigenergiebauweise - am attraktiven Stadtrand von Knittelfeld



Objektnummer: 961/35581

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenmittelhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8720 Knittelfeld

Baujahr: 2024

**Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau

Nutzfläche: 125,00 m²
Zimmer: 4

Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

Terrassen: Stellplätze:

Heizwärmebedarf: C 50,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,73 Kaufpreis: 314.850,00 €

Kaufpreis: Provisionsangabe:

11.334,60 € inkl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Sonja Mühlbacher-Kolhuber

s REAL - Knittelfeld Hauptplatz 7 8720 Knittelfeld





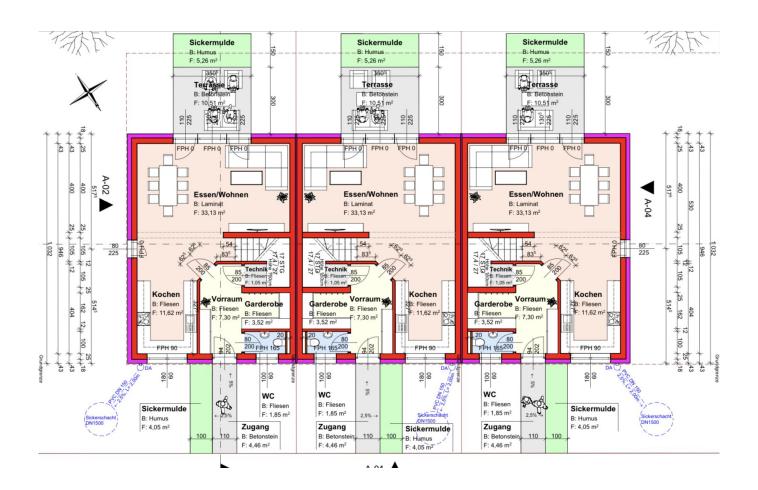


















## **Objektbeschreibung**

961/35581

Dieses neue Reihenhaus in attraktiver Lage von Knittelfeld bietet modernen Wohnkomfort auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 205 m² sowie einem 28 m² großen Doppel-Carport präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien oder Paare. Die Nutzfläche umfasst ca. 125 m².

Das Niedrigenergie-Haus wurde 2024/25 neu erbaut, ist hochwertig ausgeführt und befindet sich in vollsonniger Siedlungslage.

Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen.

Besonders attraktiv gelegen, familienfreundlich, ruhig am bevorzugten Stadtrand. Dennoch nahe der Innenstadt, die in wenigen Minuten rasch erreichbar ist.

#### Erdgeschoss (EG):

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum mit Garderobe. Ein kleiner Technikraum sowie in praktisches Gäste WC sind ebenfalls vorhanden. Der offene Koch-, Essund Wohnbereich mit ca. 40m² bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit Helligkeit und Großzügigkeit. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Aufgrund der West-Ausrichtung garantiert der hübsche Garten viele ruhige Sonnenstunden und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Platz zum Spielen...

#### Obergeschoss (OG):

Das Obergeschoss verfügt über drei gemütliche, gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide. Zudem stehen ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit

einer Dusche ausgeführt, jedoch ist eine Vorrichtung für eine Badewanne vorhanden. Ein Fenster zum optimalen Lüften befindet sich im Badezimmer.

#### Besonders hervorzuheben:



- Niedrigenergie Haus
- Ziegelmassiv Bauweise
- Qualitätsfenster Internorm 3fach Verglasung
- Erhöhter Lärmschutz
- Photovoltaik Vorbereitung
- Grundstück: ca. 205 m²
- Doppel Carport: 28 m² mit Vorbereitung f. E-Ladestation
- Wohnnutzfläche: ca. 125 m²
- Erstbezug / neu
- Terrasse und Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Ruhige Wohnsiedlung mit sehr guter Infrastruktur

Die Lage in Knittelfeld bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses schöne Reihenhaus vereint modernes Wohnen, Komfort und eine attraktive Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Lebensqualität schätzen.

HWB: 50,9 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 314.850,-

Honorar: 3% des Kaufpreises + 20 % UST

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - sonja.kolhuber@sreal.at



Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme und stehe für weitere Auskünfte und eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung!

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

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <6.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

