# RUHE UND NATUR: Geräumiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und viel Stauraum



Objektnummer: 8374/121

Eine Immobilie von immotektur e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich 8402 Werndorf

2019 Neubau 134,52 m<sup>2</sup> 144,00 m<sup>2</sup>

C 58,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,83 579.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotektur e.U. Eichbachgasse 133B 8041 Graz

























































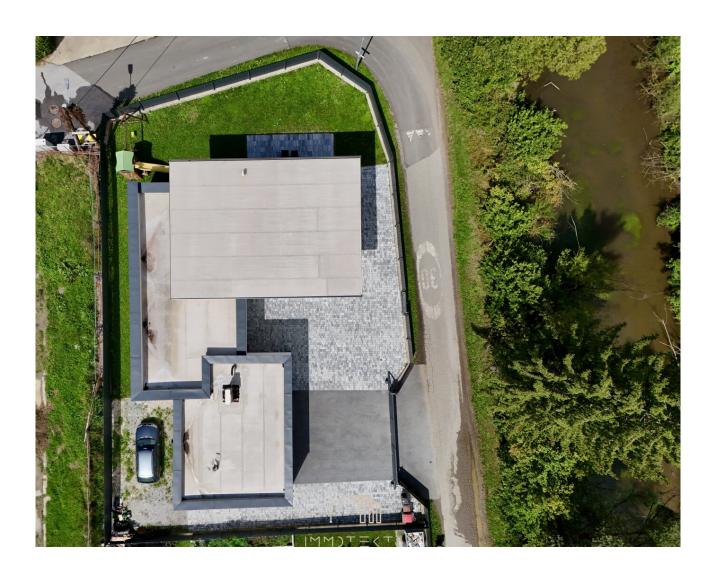


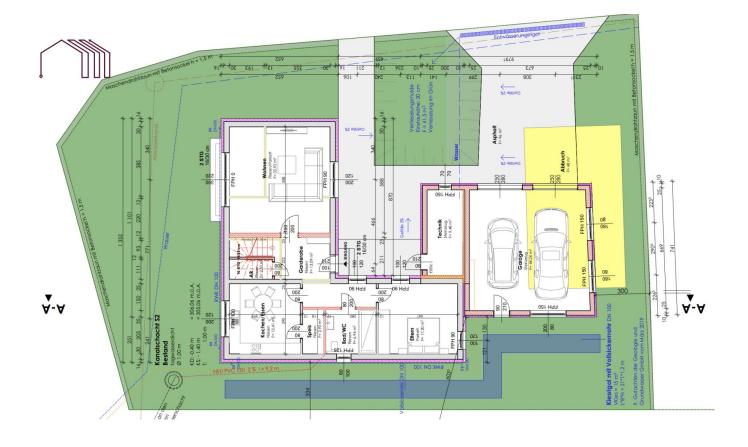


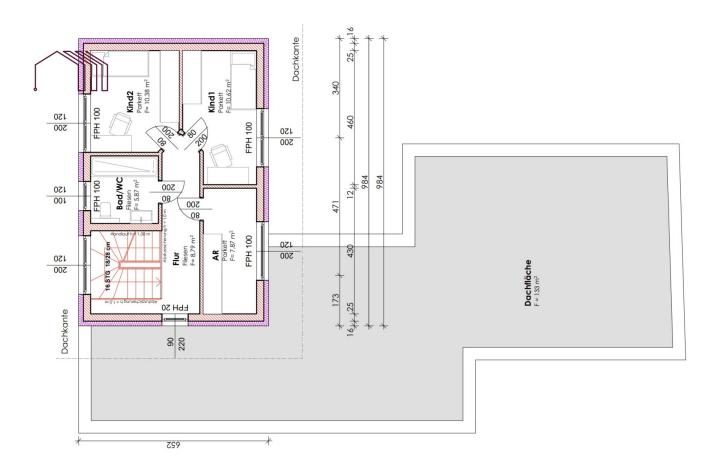












# **Objektbeschreibung**

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus **Wohnkomfort**, **hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage im Grünen** – ideal für Familien, die ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen in naturnaher Umgebung ermöglichen möchten.

### Wohnen, wo Kinder noch draußen spielen

Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, genießen Sie hier absolute Entspannung und naturnahe Lebensqualität. Kinder finden Platz zum Spielen, die Natur liegt direkt vor der Tür und Spaziergänge oder Fahrradtouren starten direkt vom Haus aus. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten und Busverbindung sind schnell erreichbar – ideal für den Familienalltag.

#### Viel Platz, helle Räume & hochwertige Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen mit einem familienfreundlichen Grundriss und viel Tageslicht. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang, eine hochwertige DAN-Küche mit Markengeräten, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche und WC. Edler Eichenparkett, große Fliesen und eine Natursteinwand sorgen für stilvolles Wohnambiente.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, ein zusätzlicher Abstellraum (aktuell als kleines Kinderzimmer genutzt) sowie ein zweites Badezimmer mit Badewanne – ideal für Familien mit mehreren Kindern.

## Garten, Garage & Technik - alles durchdacht

Der Garten mit Terrasse und Kinderspielfläche ist ein Paradies für Groß und Klein. Die große Garage mit überdurchschnittlicher Raumhöhe bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist ideal für Hobbyschrauber oder Technikliebhaber. Auch der Einbau einer Hebebühne wäre möglich. Ein Technikraum und ein Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden – der Bereich ist über eine zweite, überdachte Terrasse mit dem Wohnhaus verbunden.

#### Besonders niedrige Betriebskosten

Dank moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung wohnen Sie nicht nur nachhaltig, sondern auch besonders kosteneffizient – ein großer Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten.

#### Fazit: Einziehen & wohlfühlen

Dieses Haus bietet alles, was Familien suchen: Platz, Ruhe, Natur, durchdachte Ausstattung und extrem niedrige monatliche Kosten. Perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und ein kinderfreundliches Umfeld legen.

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <4.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Polizei <4.000m Post <1.500m

## Verkehr

Bus <1.500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <2.000m Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap