

**SUPER PREIS | LUXUS | NEUBAU | DESIGNER  
EINFAMILIENHAUS | DOPPELHAUS | MODERNSTE  
BAUWEISE | RUHELAGE**



**Objektnummer: 2928**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8323 Sankt Marein bei Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

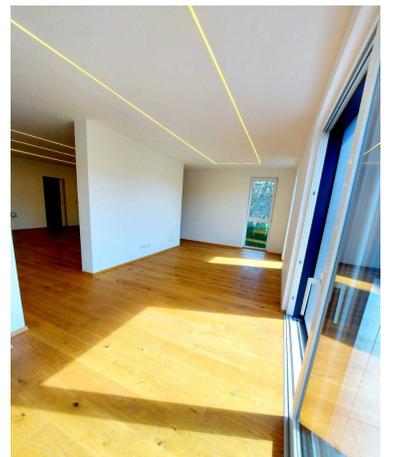


**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

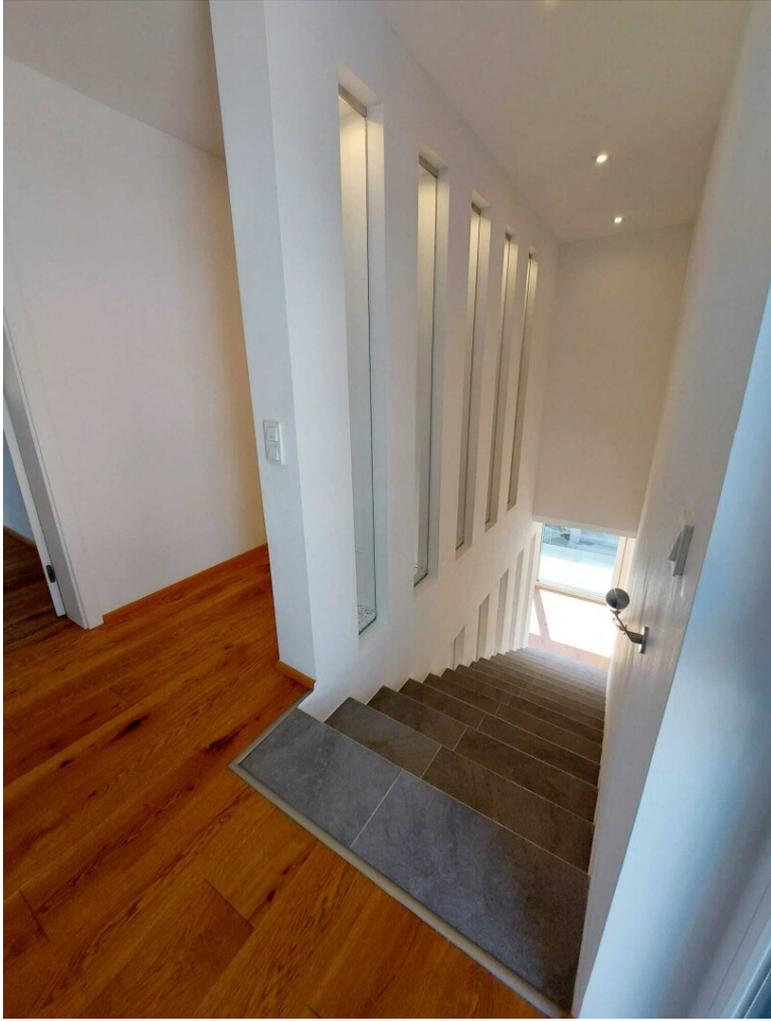
T +4312632555  
H +4366488319004

















# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Herzlich willkommen in St.Marein , einer der begehrtesten Wohngegenden in der idyllischen Umgebung von Graz!

Hier präsentieren wir Ihnen ein Ensemble exklusiver 2 Einfamilienhäuser / 2 Doppelhäuser, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht werden.

Diese Einfamilienhäuser beeindrucken durch ihre zeitgenössische Architektur und den Einsatz hochwertigster Materialien, welche eine langlebige und stilvolle Atmosphäre schaffen.

Jedes einzelne Haus verfügt über einen eigenen Stellplatz sowie eine Einfriedung, die Ihnen nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch ein Gefühl der Sicherheit bieten.

Das Raumkonzept dieser Häuser wurde großzügig gestaltet und erstreckt sich über drei erhabene Etagen. Hier finden Sie 3 traumhafte Schlafzimmer, ein ansprechendes Arbeitszimmer oder Einleger Wohnung im EG und eine einladende Wohnküche mit Kochinsel , mit direktem Zugang zur sonnendurchfluteten Terrasse und dem Garten. Zwischen den Doppelhäusern und den Einzelhäusern befindet sich im Innenhof ein zusätzlicher Garten!

Die Wohneinheiten bieten großzügige Flächen von etwa 186 m<sup>2</sup>, was Ihnen genügend Raum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume ermöglicht.

**Erdgeschoß / Parterre:** eine separate Wohneinheit für viele Zwecke: Hobbies, Büro, Einleger Wohnung, Massage Studio, Ordination . Grösser Raum, Anschlüsse für BAD/WC, Technikraum , AK

**Erster Stock: Wohn/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse, Garderobe, AK, WC**

**Zweiter Stock: 3 Schlafzimmer ( eines mit begehbarem Schrank), Großes Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC getrennt.**

Beim Bau dieser Häuser wurde sehr großer Wert auf die Verwendung und Verarbeitung von qualitativ hochwertigen Materialien von namhaften Herstellern gelegt wie z.B.:

**+ Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung ( 1. & 2. Stock)**

**+ Echtholzparkett**

- + **3-fach Verglasung der Fenstern mit Insektenschutz**
- + **Massivparkett**
- + **Elektrische Jalousie mit Fernbedienung und Jalousieschalter**
- + **Eingebauten LEDs ( Wand/Decken)**
- + **Glastüre im Eingang zum Wohnbereich beidseitig zu öffnen**
- + **Alle Innentüren massiv mit Magnetverschluss vom Tischler angefertigt .**
- + **Alle 4 Häuser haben einen eigenen Garten ca. 300m<sup>2</sup> und die Doppelhaushälften noch dazu jeweils einen Innengarten mit ca. 100m<sup>2</sup>!**
- + **Sat - Anschlüsse in jedem Zimmer**
- + **Gepflasterte Einfahrt und Parkplatz für 3 Autos!**
- + **Groß geschnittene 3 Schlafzimmer**
- + **Ausgestattet mit 2 Bädern (inkl. Toilette), jeweils im Ober- bzw. Untergeschoss.**
- + **Unterputz Radio mit Touchfunktion und Bluetooth**
- + **durchdachten Grundriss**
- + **Ruhig gelegen mit Fernsicht**

Für weitere Informationen und persönliche Besichtigungstermine stehen wir Ihnen mit Freude zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren - wir erwarten gespannt, Ihnen diese außergewöhnlichen Einfamilienhäuser näher vorstellen zu dürfen.

Willkommen in Ihrem neuen Leben in Luxus und Stil!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Geldautomat <4.500m

Bank <4.000m

Polizei <6.000m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap