

**Exklusive Designvilla in Gratkorn - Stil, Ruhe &  
Poolkomfort auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 1728/52**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8101 Gratkorn               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 170,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                           |
| <b>WC:</b>                           | 4                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 8                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 54,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,85               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.290.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

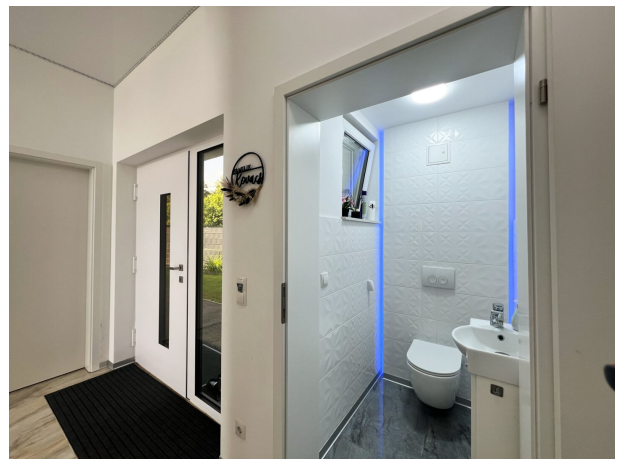
## Ihr Ansprechpartner



**Franz Trappel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hausdorf 101  
8152 Stallhofen







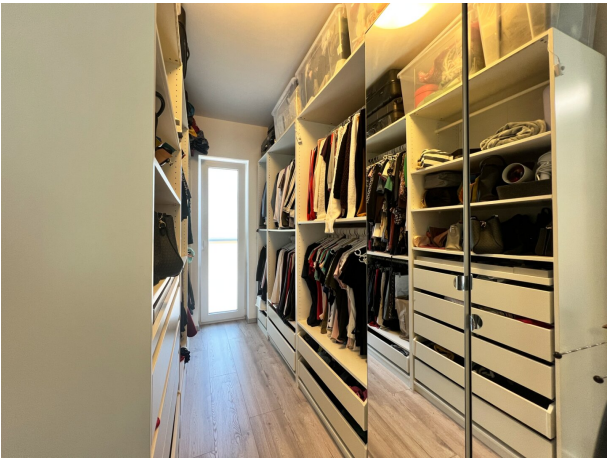






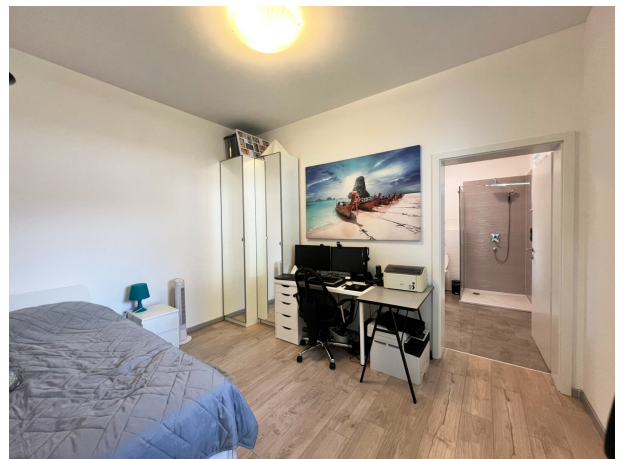








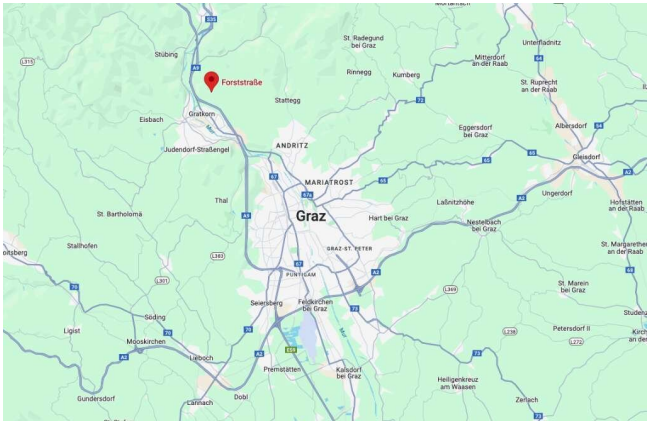












Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

★★★★★

**Franz Trappel**  
Geschäftsführer  
ftrappel@traumplatz-immobilien.at  
0664 58 30 680

Ich berate Sie gerne!

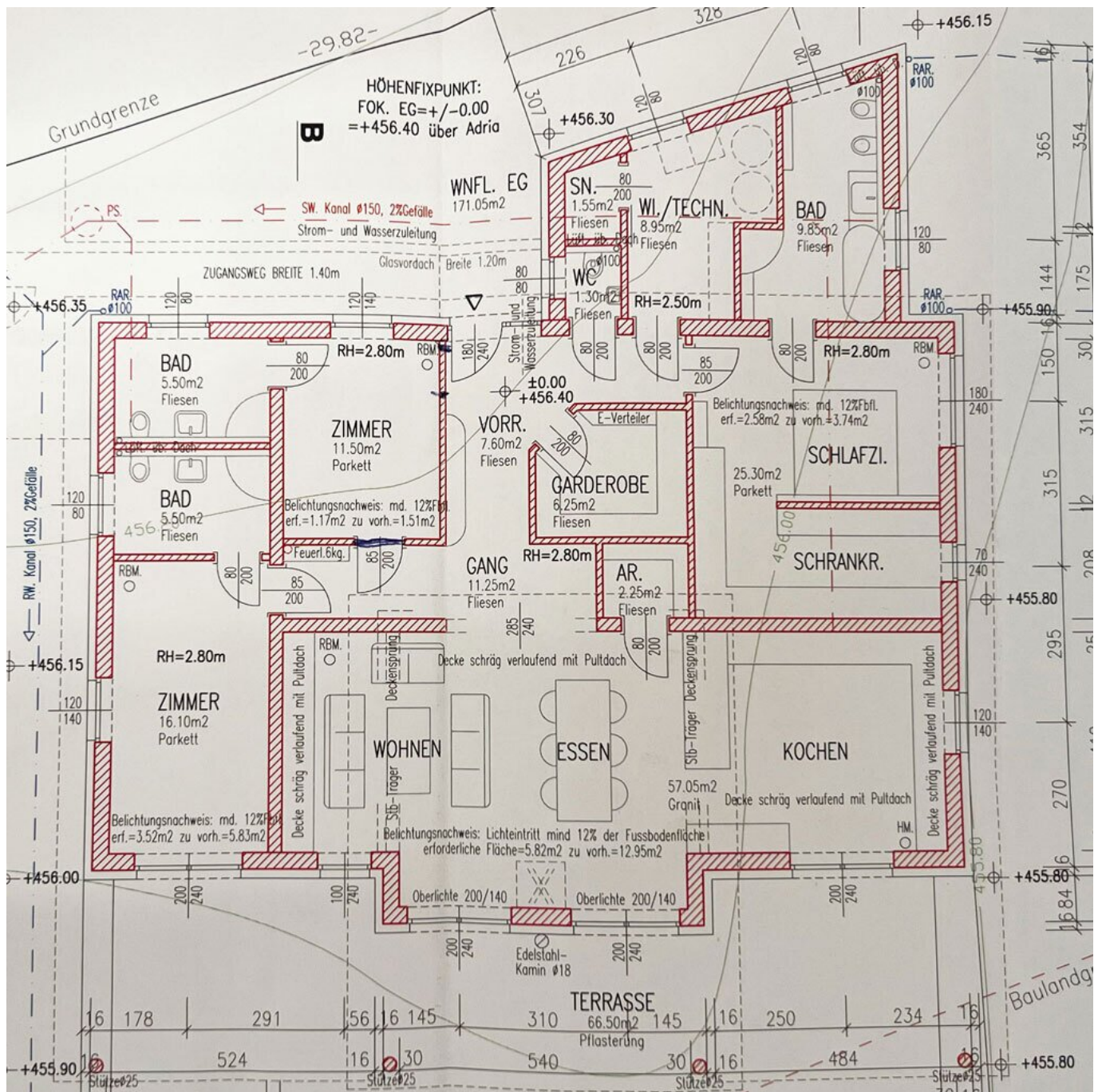
**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG

www.traumplatz-immobilien.at

"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

www.traumplatz-immobilien.at



LN  
11/4

P100002

138

HÖHENFIXPUNKT:  
FOK. EG=+/-0.00  
=+456.40 über Adria

Baulandsgrenze



149

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Designvilla bietet Ihnen weit mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein stilvolles Statement für Menschen mit Anspruch. Hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und modernste Technik verschmelzen hier zu einem Ort, an dem Wohnen zum Erlebnis wird.

Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein offenes Raumkonzept, das durch seine großzügige Raumhöhe beeindruckt – für ein Gefühl von Weite, Freiheit und Wohlbefinden, das man mit jedem Atemzug spürt.

### Highlights dieser Immobilie:

- Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Designer-Küche und Zugang zur Sonnenterrasse
- Drei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer – Privatsphäre auf höchstem Niveau
- Große Raumhöhen – für ein einzigartiges Wohngefühl voller Leichtigkeit
- Edle Materialien, durchgängige Fußbodenheizung, stilvolle Details
- 12 kWp Photovoltaikanlage – energieeffizient & zukunftsorientiert
- Überdachter Pool & gepflegte Grünfläche – Ihre private Wohlfühloase
- Carport für zwei Fahrzeuge + 3 weitere Stellplätze

### Durchdachte Stauraumlösungen:

Zwar nicht unterkellert – jedoch mit praktischen & eleganten Alternativen:

- Edle Außenlagerboxen für Gartenzubehör, Technik oder Freizeit
- Großer Keller-Ersatzraum hinter dem Carport – ideal für Fahrräder, Werkstatt oder Vorräte

### Besichtigungen & Kontakt:

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer berücksichtigt werden können.

Diskrete und professionelle Abwicklung garantiert.

## **Franz Trappel**

Geschäftsführer – TPI Traumplatz Immobilien GmbH

office@traumplatz-immobilien.at

www.traumplatz-immobilien.at

+43 664 58 30 680

**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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <10.000m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap