

*** Exklusives Wohnen mit Struktur - Drei Wohneinheiten
plus weitere Grundstücksoption***



Objektnummer: 1830/224

Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 St. Margarethen an der Raab
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	79,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Prosi

Prosi Immobilien e.U.
Copacabana 50/2.OG/ Top 14
8401 Kalsdorf bei Graz

H +43 664 43 77 087

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























Objektbeschreibung

Diese **exklusive Immobilie** vereint **luxuriöses Wohnen**, **moderne Technik** und **zukunftsicheres Nutzungspotenzial** auf höchstem Niveau. Das 2016 erbaute **Mehrfamilienhaus** bietet auf einem großzügigen **Grundstück** von 4.237 m² nicht nur einen privaten Rückzugsort, sondern auch die Möglichkeit, zwei angrenzende Parzellen (je rund 1.250 m²) **optional zu erwerben**.

Mit drei separaten **Wohneinheiten** eignet sich dieses Anwesen ideal für **Großfamilien** oder für diejenigen, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** vereinen möchten. Die moderne Ausstattung und die **energetische Effizienz** machen diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die auf Nachhaltigkeit und Komfort setzen.

Erdgeschoss: 181,30 m²

- Großzügiger **Vorraum**, Garderobe und Abstellraum
- Offener **Wohn- und Essbereich** mit integrierter **Küche**
- 2 **Schlafzimmer**, zusätzliches **Büro**
- Modernes **Badezimmer** mit Dusche und Badewanne
- Separates **Gäste-WC**

Obergeschoss: 58,45 m²

- 2 **Schlafzimmer**
- **Küche**
- **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne und WC
- Zugang zur **großen Terrasse**

Wohnkeller: 128,37 m²

- **Vorraum**, **Technikraum**, **Waschraum**, Abstellraum

- Separater **Zugang** zum Kellerbereich
- Vielfältig nutzbar als **Praxis, Büro, Gästeapartment** oder **Studio**

Besondere Highlights der Immobilie

- **3 Wohneinheiten** mit separaten Eingängen – perfekt für **Mehrgenerationen-Wohnen** oder **Mietwohnungen**
- **Luftwärmepumpe (erneuert 2025)** mit Kühl- & Heizfunktion für effizientes und nachhaltiges Wohnen
- **Fußbodenheizung** für konstant angenehme Temperaturen in allen Räumen
- **Moderne Küche** mit hochwertiger **Pizzaofen-Kombination** (Tischherd, Pizzaofen und Kachelofen) – ideal für kulinarische Genüsse
- **Elektro-Ladestation** für **E-Autos**
- **Photovoltaikanlage** für umweltfreundliche Energieversorgung
- **Steuerbare Rollos** und **Insektenschutzsysteme** für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- **Baujahr 2016** – moderner Standard und hervorragende Energieeffizienz

Außenbereich & Grundstück

- **8x4 m Pool** mit **großer Terrasse** und gepflegtem **Garten**
- **4.237 m² Gesamtgrundstück** – davon **2.882 m² landwirtschaftliche Fläche**
- **2 angrenzende Parzellen** (je ca. 1.250 m²) – optional zu erwerben, ideal für Erweiterung oder Gartenfreunde
- **66 m² Doppelgarage** plus **8 Außenstellplätze** für ausreichend Parkmöglichkeiten

Kaufpreis: € 1.298.000,-

Provision: 3% des zzgl. gesetz. USt

Konnten wir Ihre Interesse wecken?

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin um weitere Details zu besprechen.

[+ 43 664 43 77 087](tel:+436644377087)

office@prosi-immobilien.at

www.prosi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap