Repräsentatives Anwesen mit großzügigen Wohn- und Freiflächen in Ruhelage. - Pool und Nebengebäude.

Objektnummer: 1144

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Empersdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	469,00 m²
Gesamtfläche:	469,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	3.900,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	2.880.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €

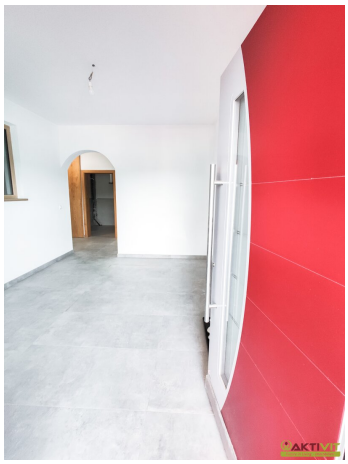
Provisionsangabe:

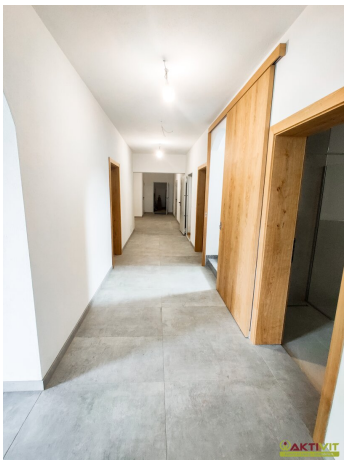
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

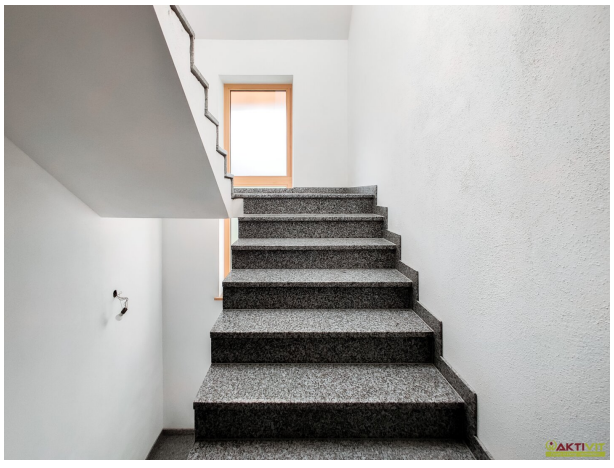
Ihr Ansprechpartner

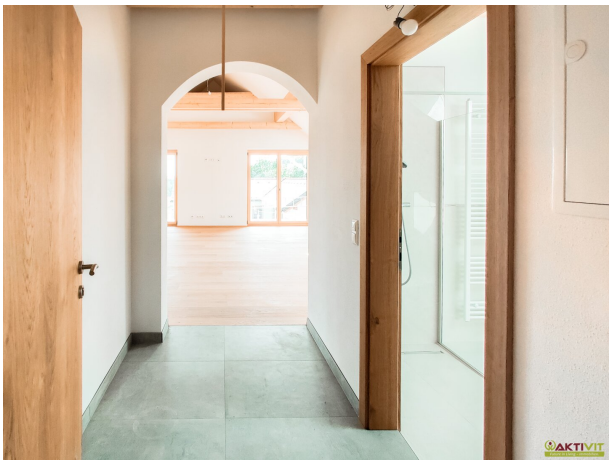
Thomas Miedl

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH









HDG

AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich in Empersdorf, einer naturnahen Gemeinde südöstlich von Graz. Auf einer Gesamtfläche von rund 469 m² überzeugt die Immobilie mit hochwertiger Ausführung, großzügigen Freiflächen und vielseitiger Raumaufteilung. Das Anwesen bietet sowohl anspruchsvollen Wohnkomfort als auch Potenzial für Arbeiten oder Freizeitgestaltung im eigenen Zuhause.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Idyllische Lage mit Nahversorgung in wenigen Kilometern Umkreis.
- Ca. 20 Autominuten bis Graz, ca. 5 km bis Heiligenkreuz.
- Ca. 444 m² Gesamtnutzfläche inkl. Untergeschoß.
- Weitere ca. 120 m² Garage und 25 m² Nebengebäude.
- Großzügige Freiflächen mit Terrassen und Balkon.
- Pool mit Nebengebäude, Dusche, Umkleide und Grillbereich.
- Zwei große Garagen mit ca. 120 m² Gesamtfläche.
- Neuwertiger Zustand: 2020 ausgebaut und neuwertig ausgeführt.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoß (Fitness, Hobby, Lager etc.).
- Großzügiges Grundstück mit ca. 4.300 m², davon rund 3.900 m² freie Fläche.
- Widmung: Teilweise Bauland, voll erschlossen, mit Straßenzufahrt.

DAS HAUS.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen (Erdgeschoß, Obergeschoß und Untergeschoß) und bietet eine Gesamtnutzfläche im Haupthaus von ca. 444 m².

- Im Erdgeschoß befinden sich ein zentral erschlossener Eingangsbereich, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Bad, ein separates WC sowie ein Abstellraum und das Stiegenhaus.

  Das EG hat in Summe rund 100 m² Wohnfläche.

- Im Obergeschoß sind drei weitere Schlafzimmer untergebracht, darunter ein großzügiger Master-Bedroom. Zusätzlich gibt es ein weiteres Bad mit WC sowie einen großen Schrankraum mit Wäscheschacht bis ins Untergeschoß.

  Das OG hat in Summe rund 107 m² Wohnfläche.

- Das Untergeschoß bietet 10 flexibel nutzbare Räume, teils vorgesehen für Fitness-, Hobby- oder Lagernutzung, sowie ein Bad und ein separates WC.

  Das UG hat in Summe rund 237 m² Nutzfläche, verteilt auf Flächen mit Tageslicht und wohncharakter sowie Neben- und Lagerflächen.

Die Garagen im Untergeschoß anschließend bieten weitere ca. 120 m² Nutzfläche. Hier ist großzügiger Platz für Fahrzeuge und weitere Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Die Freiflächen umfassen rund 490 m² Terrassen- sowie 50 m² Balkonfläche. Diese sind über mehrere Bereiche zugänglich und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenräumen.

Ein separates Nebengebäude beim Poolbereich beherbergt Lagerflächen, eine Dusche mit Umkleide und einen überdachten Grillplatz.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde im Jahr 2020, im Zuge des umfassenden Ausbaus eines Altbestands,

errichtete und befindet sich in neuwertigem Zustand mit hochwertiger Ausführung. Die Ausstattungsdetails umfassen unter anderem eine Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, Parkett- und Fliesenböden sowie eine Klimaanlage. Die Raumaufteilung lässt sich bei einigen Details noch individuell nach Wunsch finalisieren.

Einrichtung und Ausstattung, etwa Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne, sind modern und ansprechend gestaltet. Kabel-/Sat-TV sowie DVB-T sind vorhanden.

Die Liegenschaft ist sofort beziehbar.

DIE LIEGENSCHAFT.

Das Grundstück umfasst ca. 4.300 m² Fläche mit einer derzeit unbebauten Gartenfläche von rund 3.900 m².

Es handelt sich um einen Anteil von ca. 1.800 m² Bauland mit der Widmung WA (Wohnen Allgemein). Der Rest der Liegenschaft ist Freiland bzw. zu einem kleine Anteil Wegefläche.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen und über eine Straße direkt zugänglich.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Thomas Miedl

+43 664 21 98 050

t.miedl@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <5.500m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap