# Traumhaus der High-End-Architektur nur 12 Kilometer von Graz entfernt



Objektnummer: 1830

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bungalow

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8113 Sankt Bartholomä

Baujahr: 2022
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau

Wohnfläche: 168,00 m<sup>2</sup>

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

Heizwärmebedarf: 55,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,75

**Kaufpreis:** 865.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH Hauptstraße 86 8582 Rosental an der Kainach





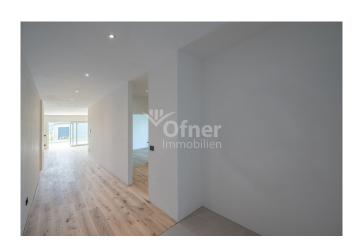
























































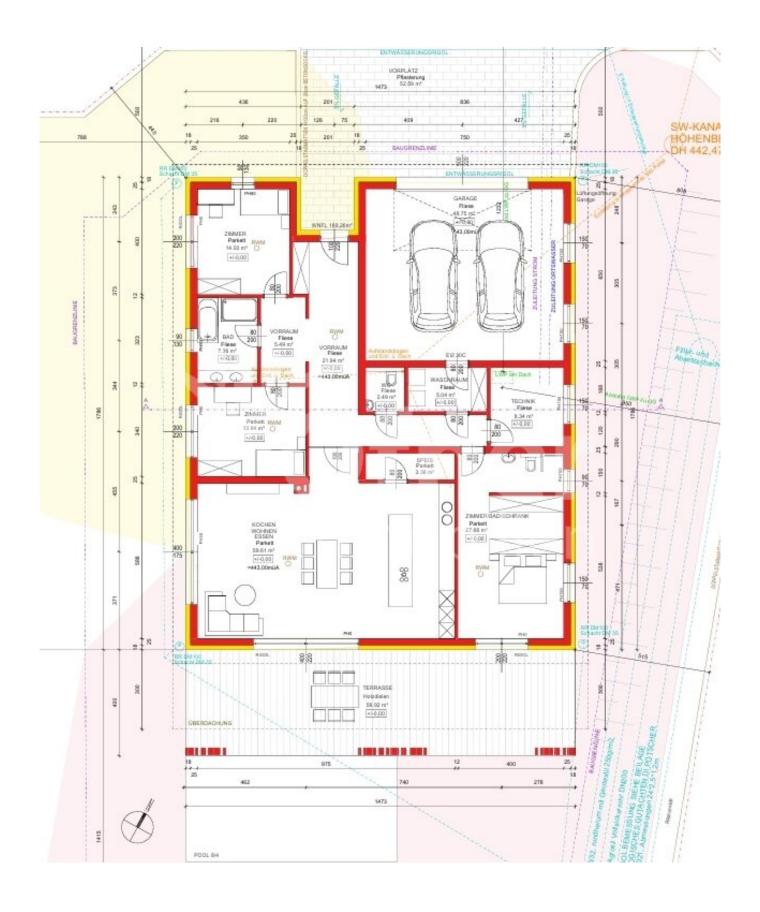












## **Objektbeschreibung**

In leicht erhöhter Aussichtslage Nähe Hitzendorf nur ca. 12km von Graz entfernt steht diese moderne bezugsfertige Immobilie mit rund 168m2 Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss.

#### **Grundriss & Raumaufteilung**

Diese Neubau-Immobilie vereint Großzügigkeit mit funktionaler Raumaufteilung.

- Offener Wohn-/Essbereich: Herzstück der Immobilie ist der lichtdurchflutete Wohnund Essbereich mit raumhohen Fenstern, die direkten Zugang zur überdachten Terrasse bieten.
- Privater Schlaftrakt: Das Hauptschlafzimmer verfügt einen begehbaren Schrankraum über ein eigenes Bad en Suite mit bodengleicher Regendusche,
- **Zusätzliche Zimmer**: Zwei weitere helle Zimmer unmittelbar neben dem Eingangsbereich bieten sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer an.
- **Zweiter Sanitärbereich**: Ein separates Wannenbad mit Dusche und WC sowie ein Gäste-WC runden den Komfort ab.
- Stauraum & Funktion: Über den praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner gelangt man direkt in die Doppelgarage, im Technikraum ist die effiziente und nachhaltige Haustechnik untergebracht.
- Flurgestaltung: Breite, helle Flure schaffen ein offenes Raumgefühl und sorgen für optimale Erschließung aller Räume.

#### Besondere Highlights des Grundrisses

- Großzügige überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Salzwasserpool
- Nahezu schwellenfreie Gestaltung für barrierearmes Wohnen
- Klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich für maximale Privatsphäre
- Direkter Außenbezug durch großzügige Fensterfronten und Terrassenzugang aus mehreren Räumen

 Luftwärmepumpe kombiniert mit einer Photovoltaikanlage (14,68 kWp) und Kaminanschluss

Ihr Neustart in die Zukunft beginnt mit einer unverbindlichen und kostenlosen Besichtigung - Sie werden begeistert sein!

#### **Team Ofner Immobilien**

Walter Ofner Tel. 0664 / 1883929

office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <8.000m Krankenhaus <9.500m Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <9.000m

## Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Post <7.000m Polizei <6.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <9.500m Bahnhof <6.500m Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap