

# **WOHLFÜHLEN: Vollunterkellertes Eckreihenhaus mit Pool & perfekter Familienlage**



**Objektnummer: 8374/133**

**Eine Immobilie von immotektr e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8074 Raaba-Grambach
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	171,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	92,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,64 €
<b>Heizkosten:</b>	143,56 €
<b>USt.:</b>	44,57 €

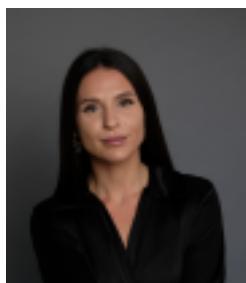
### Infos zu Preis:

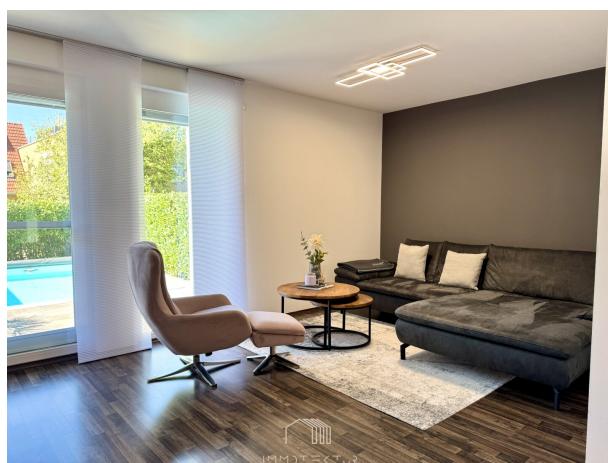
Zzgl. Doppelcarport € 15.000,-

### Provisionsangabe:

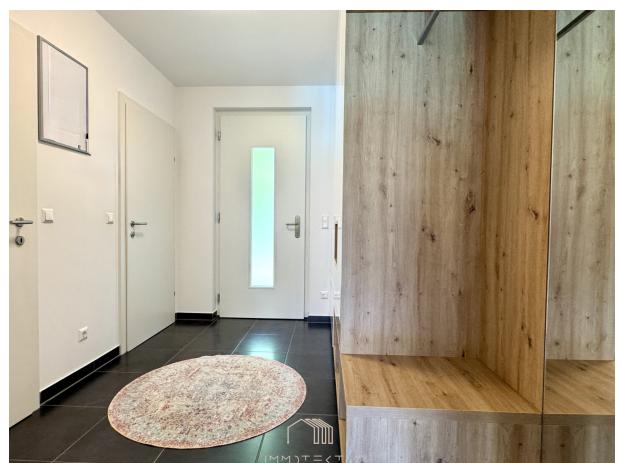
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

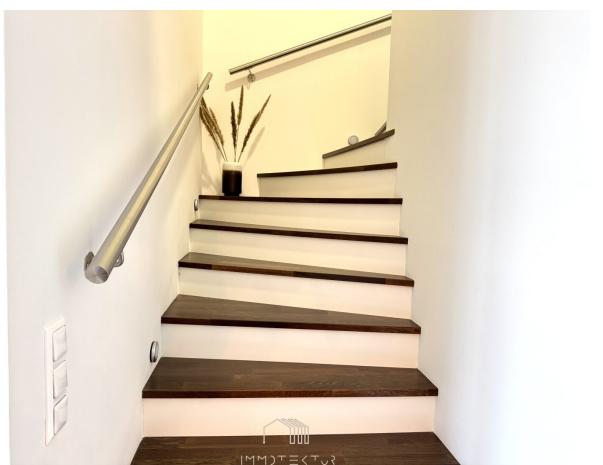
## Ihr Ansprechpartner



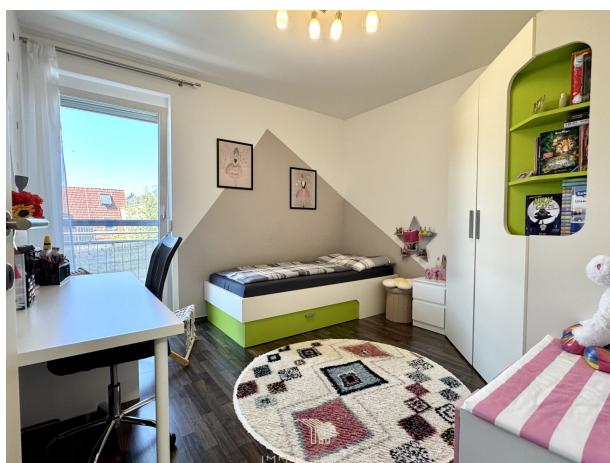




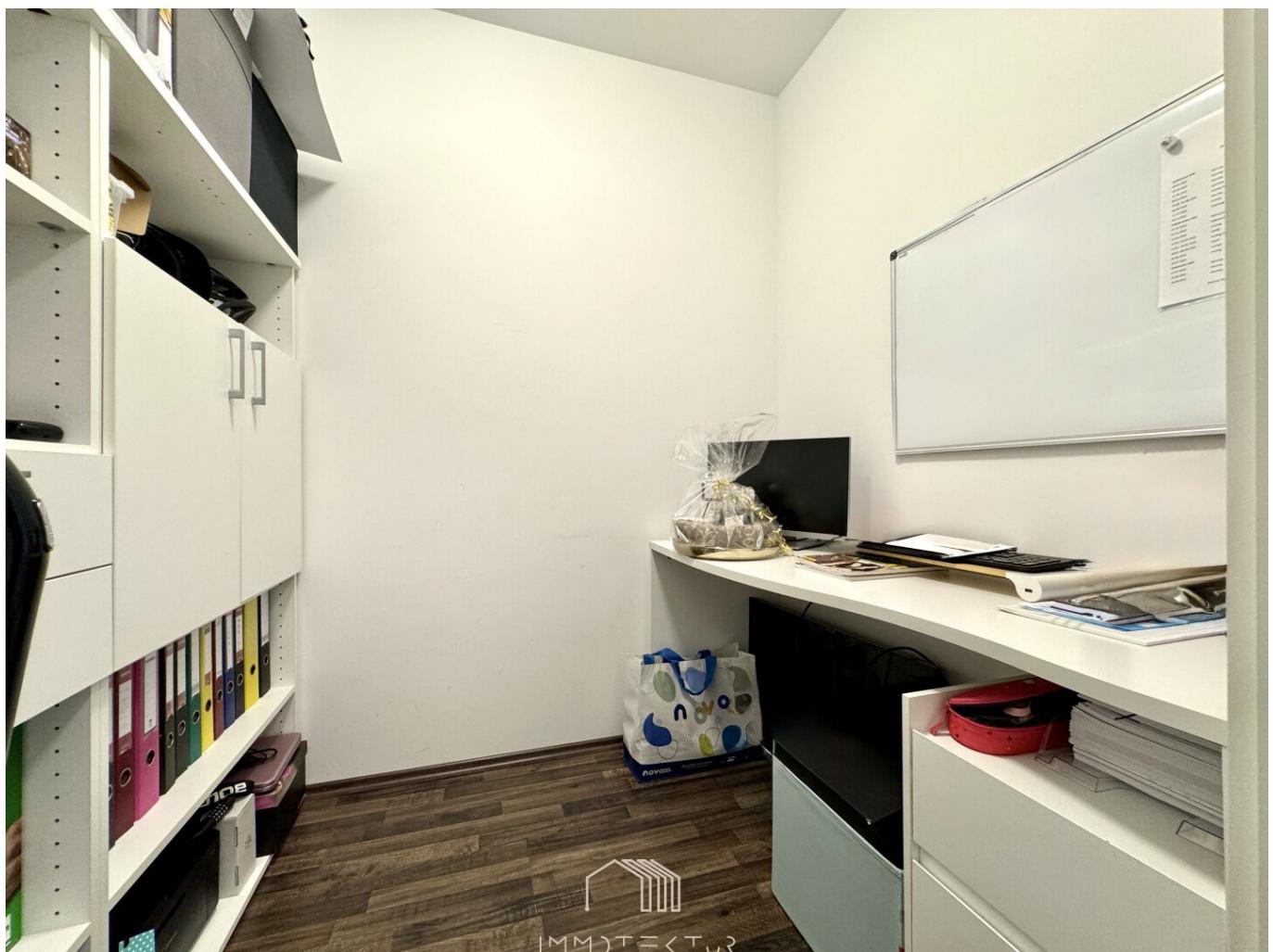




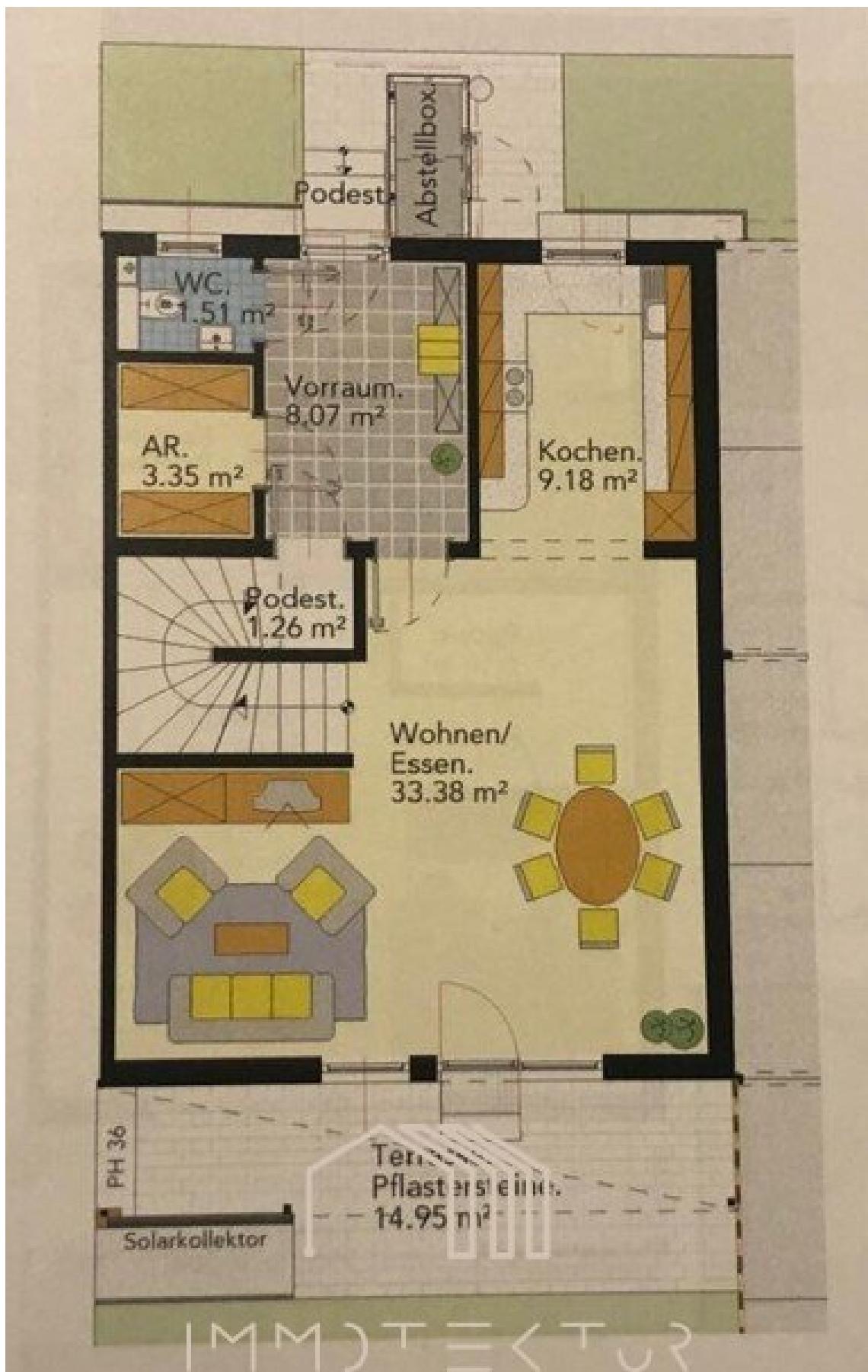




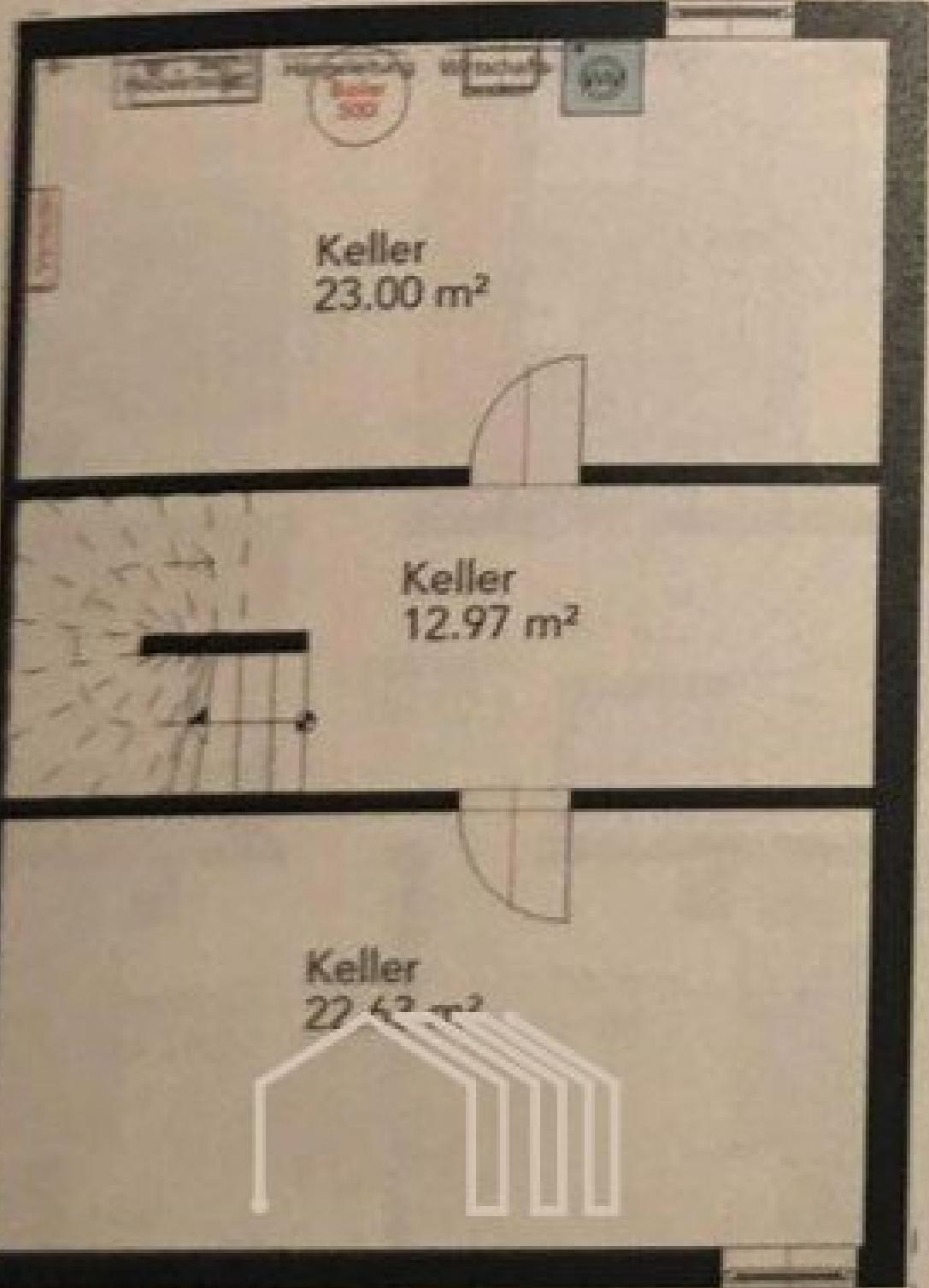












IMMO DEXTER

## Objektbeschreibung

**Mitten in Raaba wartet ein Zuhause auf Sie, das alles vereint, was sich Familien wünschen: moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung, sonnige Außenfläche – und das Ganze in einer Lage, die mit kurzen Wegen und naturnahem Umfeld punktet. Dieses charmante Eckreihenhaus, erstmals im Jahr 2015 bezogen, bietet nicht nur Wohnkomfort auf höchstem Niveau, sondern auch ein Lebensgefühl, das man sonst lange suchen muss.**

### Ein Ort zum Ankommen – und Bleiben

Schon beim Betreten des Hauses spürt man sofort: Hier wurde mitgedacht. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich** mit modernem Garderobekasten, ergänzt durch ein separates **Gäste-WC** und einen praktischen Abstellraum. Der zentrale Treffpunkt des Hauses mit rd. **113m<sup>2</sup> Wohnfläche** ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf die **sonnige Westterrasse**. Hier wird gekocht, gelacht, gespielt – und vor allem gelebt. Die **moderne Küche** (mit Fenster) lässt das Herz jeder Hobbyköchin und jedes Hobbykochs höherschlagen.

Von der teils überdachten Terrasse gelangen Sie direkt in den liebevoll gestalteten Garten. Kompakt, pflegeleicht und gleichzeitig voller Möglichkeiten: Ob Grillabende mit Freunden, entspannte Nachmittage im Liegestuhl oder ausgelassene Planschfreude – der **private Pool**, der vor etwa fünf Jahren errichtet wurde, sorgt für das gewisse Extra. Und für stimmungsvolle Abende steht sogar eine **ausfahrbare Leinwand mit Beamer** zur Verfügung – Kino unter freiem Himmel inklusive.

### Privatsphäre & Komfort im Obergeschoß

Im oberen Stockwerk setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für die ganze Familie. Das Elternschlafzimmer ist mit einem **begehbarer Kleiderschrank** ausgestattet, während die beiden weiteren Zimmer mit einem direkten Zugang zum **sonnigen Westbalkon** begeistern – ein herrlicher Ort für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder ein bisschen frische Luft vor dem Schlafengehen.

Das große Badezimmer im Obergeschoß lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Mit **Badewanne, Dusche** und einem modernen Design wird es zur kleinen **Wellnessoase** im Alltag. Dank Fußbodenheizung in beiden Etagen, einer effizienten Fernwärmeheizung und zusätzlicher **Klimaanlage** im Obergeschoß genießen Sie hier ganzjährig ein angenehmes

Raumklima. Und weil Komfort auch bedeutet, gut verbunden zu sein, ist jeder Raum mit einem SAT-Anschluss ausgestattet.

## **Vollunterkellert mit viel Platz für alles, was das Leben mit sich bringt**

Der großzügige, vollunterkellerte Bereich des Hauses mit rd. 59m<sup>2</sup> Fläche eröffnet noch mehr Möglichkeiten. Der **beheizte Kellerraum** eignet sich ideal als Hobby-, Spiel- oder Fitnessraum – oder einfach als gemütlicher Rückzugsort an Regentagen. Ein weiterer Raum dient als **Technik- und Waschraum** – funktional, sauber und effizient. Der gesamte Kellerbereich bietet zudem eine beeindruckende Menge an **Stauraum** – ein echtes Plus für Familien mit viel Ausrüstung, Spielzeug oder saisonaler Deko.

## **Leben, wo alles in der Nähe ist**

Die Lage des Hauses ist nahezu unschlagbar – **absolut zentral in Raaba** und dennoch wunderbar grün. **Kindergarten, Schule, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten** sind alle bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung könnte besser kaum sein: Bushaltestellen, die nahe Zugangswand und die Autobahnauffahrt liegen in unmittelbarer Umgebung – ideal für Pendler oder alle, die gerne mobil bleiben.

Dennoch bleibt hier der Trubel draußen: In Ihrem Zuhause genießen Sie die Ruhe, das Grün und ein echtes Wohlfühlambiente. Eine seltene Kombination, die dieses Objekt besonders macht.

## **Fazit: Familienglück mit Stil und Substanz**

Dieses Eckreihenhaus in Raaba vereint alles, was **modernes Familienleben** ausmacht: viel Platz, durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die im Alltag einfach Gold wert ist. Ob Ihre Kinder im Garten tobten, im Pool planschen oder mit Freunden auf dem Spielplatz um die Ecke unterwegs sind – hier wächst man in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Geborgenheit und Freiheit bietet.

Gleichzeitig genießen Sie als Eltern ein stilvolles Zuhause mit viel Komfort, kurzen Wegen und einem durchdachten Raumkonzept, das mit Ihnen mitwächst.

**Kurz gesagt: Einziehen, ankommen – und das Leben in vollen Zügen genießen.**

**Hinweis:** Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap