

**Rohbau - Einfamilienhaus (ca. 200 m²) mit Pool,
Grünbereich und großer Garage Bad Tatzmannsdorf**



Objektnummer: 1831/47

Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7431 Bad Tatzmannsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,90 m ²
Nutzfläche:	220,20 m ²
Gesamtfläche:	423,10 m ²
Zimmer:	10
Heizwärmebedarf:	C 44,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BM Dipl. Ing. (FH) Karim Mohamed

Vision Plan GmbH
Ebersdorf 226
8273 Ebersdorf bei Hartberg

T +43 699 17275224

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











Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
423.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf die RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Plan dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit großer Garage und Pool in Bad Tatzmannsdorf

Dieses hochwertig geplante Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, die durchdachte Raumaufteilung und großzügige Platzverhältnisse.

Auf einer Wohnfläche von rund 202,90 m² im Erdgeschoss sowie einer beeindruckenden Garage mit ca. 220,20 m² bietet die Immobilie reichlich Raum für individuelles Wohnen und komfortables Leben für die ganze Familie.

Durch die Größe und die abgetrennte Bauweise der Garage kann hier auch eine Praxis, ein Büro, eine Werkstatt oder ähnliches integriert werden. Für den Fall dass Sie sich schon immer gewünscht haben die Arbeit und die Familie an einem Ort zu kombinieren könnte diese Immobilie ihre Chance sein.

Das Grundstück umfasst ca. 1.637 m² und besticht durch seine sonnige, nach Westen geneigte Lage. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Garten und Freizeit.

Darüber hinaus überzeugt das Haus mit seiner begehrten Lage - Bad Tatzmannsdorf steht für Entschleunigung, Lebensfreude und einen hohen Wohnwert – ein Ort, an dem Wohnen und Wohlfühlen auf besondere Weise harmonieren.

Bad Tatzmannsdorf liegt idyllisch im Herzen des Südburgenlandes und zählt zu den gefragtesten Wohn- und Kuregionen Österreichs. Bekannt für Heilquellen, moderne Therme verbindet der Ort hohe Lebensqualität mit naturnaher Erholung.

Die Umgebung mit sanften Hügeln, Wäldern und Weinbergen schafft ein einzigartiges Ambiente für Natur- und Erholungsliebhaber.

Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Kultur- und Freizeitangebote sind direkt vor Ort.

Ein besonderes Plus ist das weitläufige Rad- und Wanderwegenetz. Golfplätze, Wellness- und Kureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank guter Verkehrsanbindung sind Oberwart, Wien und Graz schnell erreichbar – ideal für alle, die Natur und Ruhe genießen möchten, ohne auf städtische Annehmlichkeiten zu verzichten.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen auf insgesamt 10 Räumen plus einer geräumigen Diele vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Da sich der Bau noch im Rohbauzustand befindet, können Sie die Raumaufteilung und Nutzung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen realisieren – ob als klassisches Familienhaus, mit Homeoffice-Bereichen oder zusätzlichen Hobby- und Gästeräumen.

Raumkonzept - Im Wohnhaus vorgesehen sind:

- ein weitläufiger, offener Vorraum/Diele
- Wohnzimmer mit angeschlossener Leseecke
- Küche und Esszimmer
- west- und ostseitig angrenzende Zimmer für flexible Nutzung
- zwei Badezimmer sowie ein separates WC
- zwei Schlafräume für erholsames Wohnen
- ein praktischer Technikraum

Highlights

- Haus im Rohbauzustand mit hergestelltem Kamin – bietet Ihnen die Freiheit zur individuellen Gestaltung
- lichtdurchflutete Wohnbereiche mit Platz für modernes, offenes Wohnen
- große westseitig ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Grünbereich – ideal zum Entspannen und Genießen
- beeindruckende Garage mit ca. 220 m² – perfekt für mehrere Fahrzeuge oder weitere Nutzungsmöglichkeiten
- Pool inkl. Poolkeller für individuelles Freizeitvergnügen (das Edelstahlbecken sowie die zugehörige Technik sind bereits bezahlt und warten nur mehr auf ihren Einbau)
- moderne Architektur mit klaren Linien und großzügiger Raumwirkung
- attraktive Wohnlage in Bad Tatzmannsdorf, bekannt für hohe Lebensqualität, Natur und Erholung
- Wasser- und Kanalanschluss vorhanden, weitere Anschlüsse bestehen derzeit nicht
- Baujahr 2022

- Fundament: 25 cm starke Plattengründung, Fundamentplattendämmung XPS 20 cm
- Wände Erdgeschoss: 44 cm Hochlochziegelmauerwerk
- Innenwände: 12 cm Mauerwerk
- Stahlbeton-Trenndecken zwischen den Geschossen
- Treppe: einläufige Stahlbetontreppe vom Keller ins Erdgeschoss
- Fenster & Türen: Kunststofffenster, Aluminium-Eingangstür als einbruchhemmende Sicherheitstür
- Dach: Satteldach als Prefa-Solardach mit 65 kWpeak
- Der Großteil der Zahlung für die zukünftige Küche wurde auch bereits geleistet und ist im Kaufpreis enthalten.

Dieses Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort, solide Bauqualität und eine traumhafte Lage in Bad Tatzmannsdorf – perfekt für Familien, die Ruhe, Raum und Lebensqualität schätzen.

Es besteht auch die Möglichkeit die Fertigstellung inkl. Raumplanung aus einer Hand zu bekommen, damit Sie das Objekt dann nach Ihren Wünschen schlüsselfertig übernehmen könnten.

Gerne können Sie das Haus besichtigen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
 Kindergarten <3.500m
 Universität <3.500m
 Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap