

## **Exklusiver Rohbau mit Grünblick wartet auf Fertigstellung**



**Objektnummer: 961/35750**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8225 Pöllau
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	330,00 m²
Nutzfläche:	445,79 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	2
Keller:	115,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

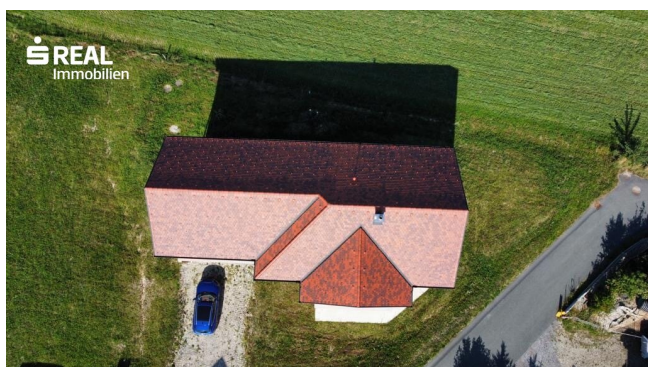
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs**

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1













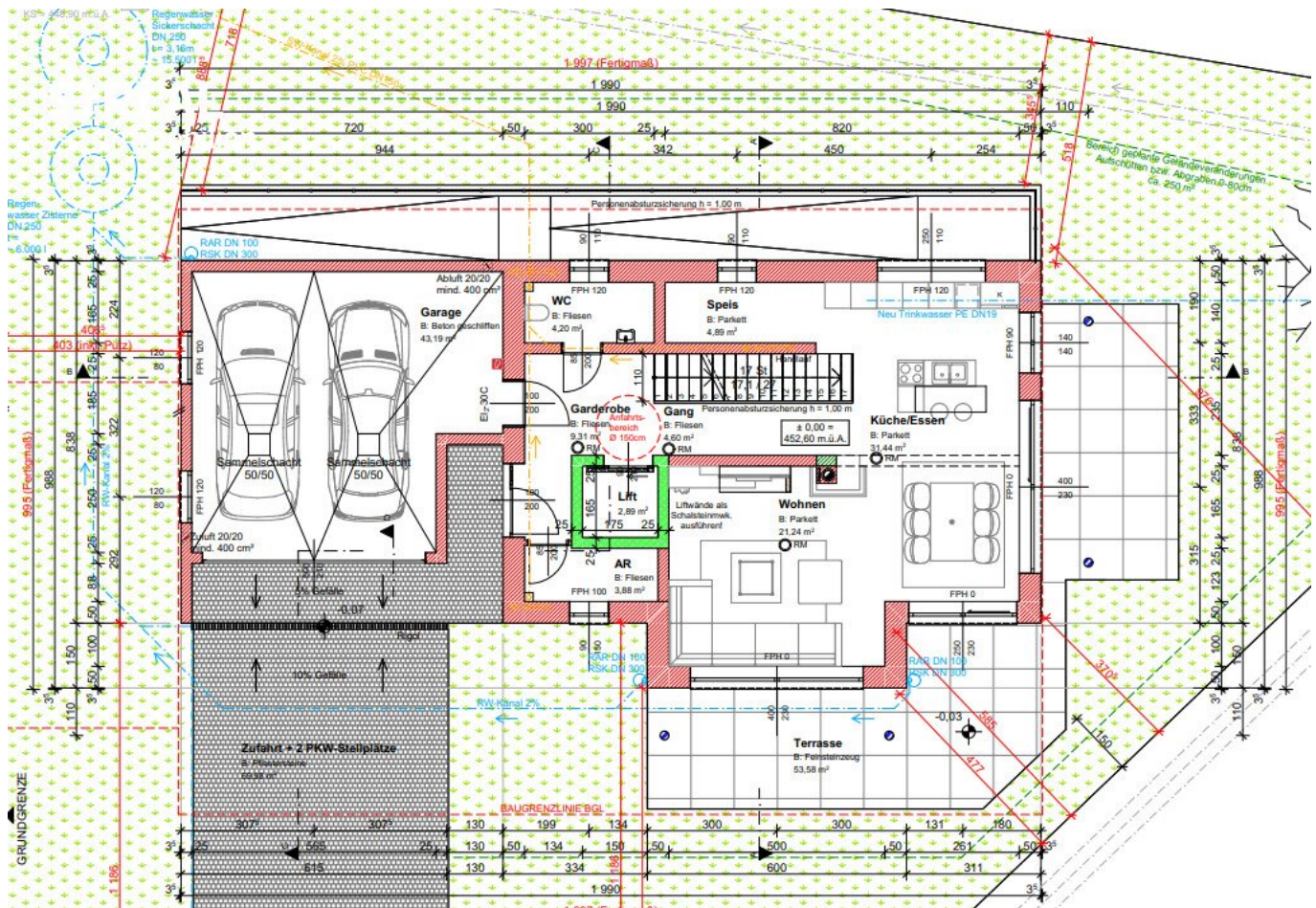


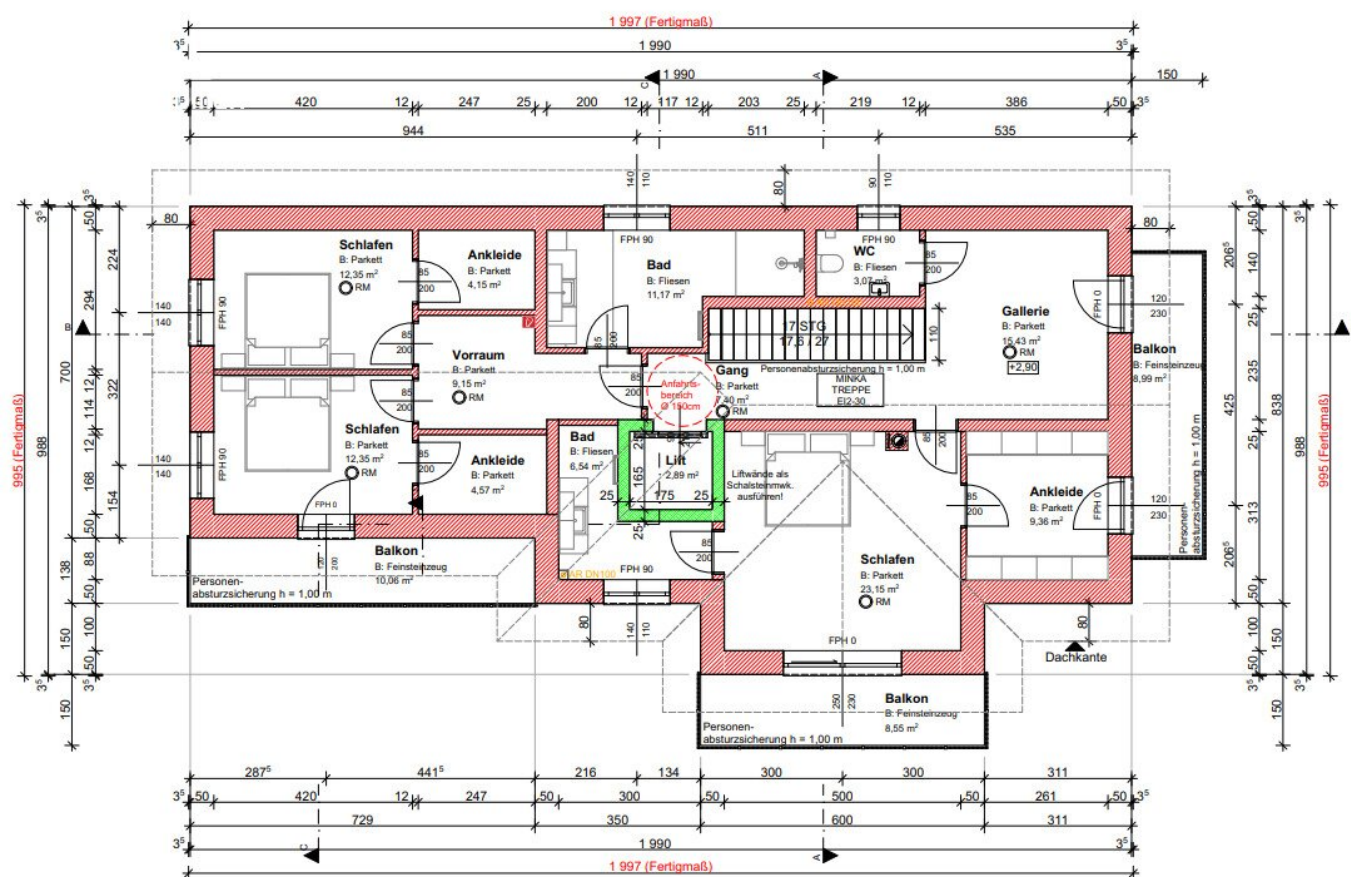






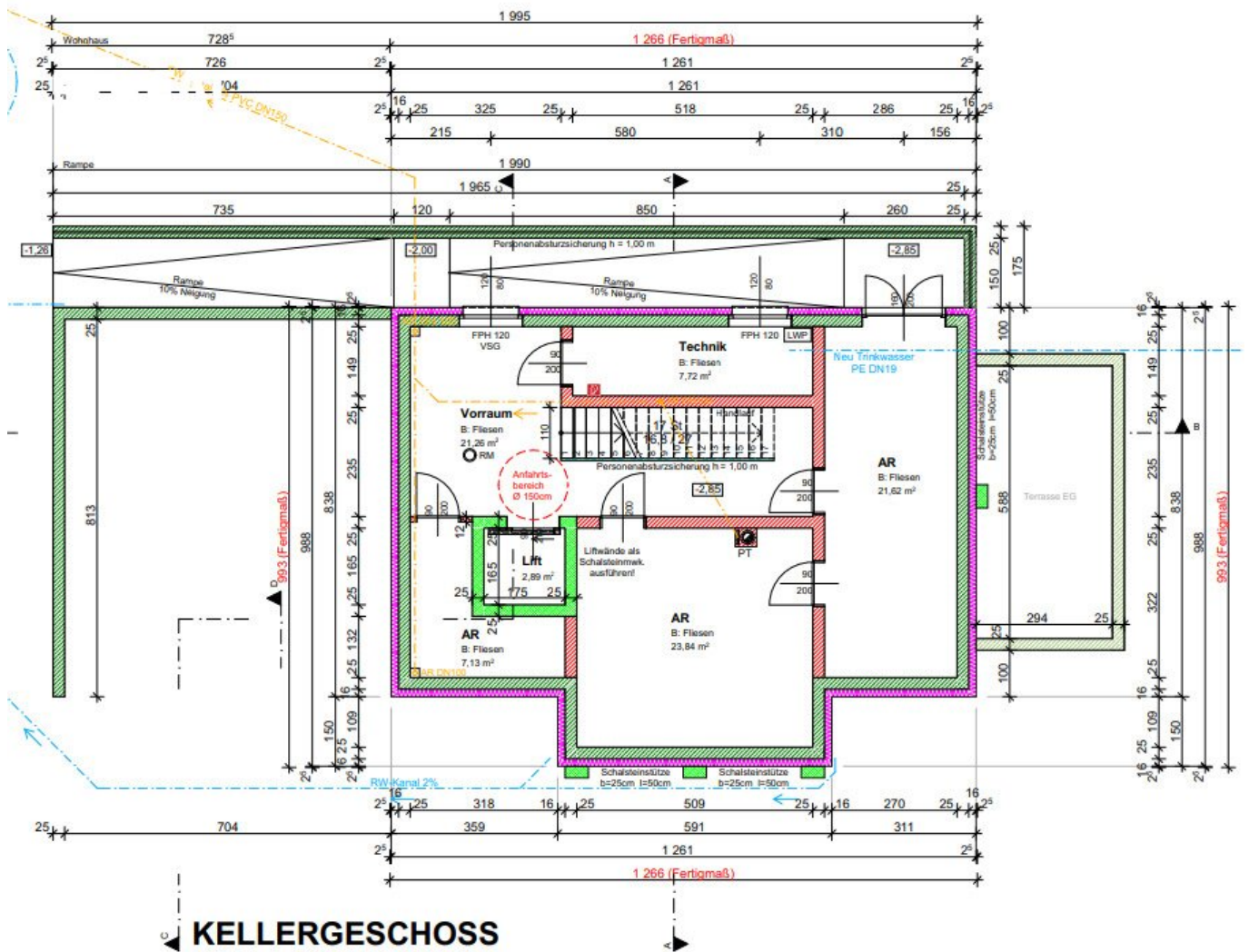






## OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Bauprojekt bietet eine seltene Gelegenheit: ein hochwertig geplanter und bereits teilweise ausgeführter Rohbau wartet auf seine Fertigstellung – mit der Freiheit, den Innenausbau ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 330m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen + 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Das Haus befindet sich in traumhafter Ruhelage nahe Pöllau, auf einem 797 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dieses ist am Ende einer Sackgasse mit unverbaubarem Grünblick gelegen.

Geplant und errichtet wurde das Objekt durch die renommierte Firma Bretterklieber.

Ein Teil der Arbeiten wurde bereits in Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen umgesetzt. Angebote für die Fertigstellung liegen vor – ideal für alle, die noch eigene Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die Kombination aus moderner Planung, großzügiger Raumaufteilung und naturnaher Umgebung macht dieses Objekt zu einem absoluten Wohntraum.

### **Raumaufteilung & Ausstattung:**

#### **Erdgeschoss: ca. 163 m<sup>2</sup>**

- Großzügiger Eingangsbereich mit Vorraum
- Garderobe / Abstellraum
- Gäste-WC
- Speis
- Offener Wohn- & Essbereich mit Küche
- Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 54m<sup>2</sup>) mit Grünblick

#### **Obergeschoss: ca. 167 m<sup>2</sup>**

- Offene Galerie mit Balkonzugang



- 3 große Schlafzimmer – alle mit eigenem Ankleideraum
- Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zu einem eigenem Balkon
- 2 Badezimmer
- Separates WC

#### **Kellergeschoss:**

- Ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche bestehend aus Technikraum, Abstellraum, Hobbyraum etc.
- Der Keller ist auch über eine Rampe hinter dem Haus von außen erreichbar.

#### **Ausstattung & Bauzustand:**

- Dreifachverglaste Fenster, sowie Balkon - & Terrassentüren – bereits eingebaut
- Verkabelung für Alarmanlage – vorbereitet
- Heizung: Luftwärmepumpe – Leitungen bereits verlegt
- Zusätzlich Kaminanschluss für Kachelofen
- Massivbau mit 50 cm Hochlochziegel mit exzellenter Wärmedämmung (Außen- & Innenputz fehlt noch)
- Alle Stockwerke sind durch einen Aufzug erreichbar (Liftschacht vorbereitet)
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Das Haus ist komplett barrierefrei geplant

### **Lage & Umgebung:**

- Ruhige Sackgassenlage – kein Durchzugsverkehr
- Wunderschöner, unverbaubarer Grünblick
- Nur wenige Minuten ins Zentrum von Pöllau mit Supermarkt, Schule, Kindergarten, Ärzte & Gastronomie
- Umgeben vom Naturpark Pöllauer Tal – ideal für Naturliebende, Wanderungen, Radwege etc.
- Bezirksstadt Hartberg etwa 15 min mit dem Auto entfernt (14 km)
- Autobahnanbindung A2 Richtung Graz/Wien ca. 15 km
- Thermenort Bad Waltersdorf etwa 20 min. mit dem Auto entfernt

Weitere Fotos hier: [https://view.immocapture.at/wieden\\_689-3824](https://view.immocapture.at/wieden_689-3824)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen, Unterlagen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m





Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.