ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Exklusiver Rohbau mit Grünblick wartet auf Fertigstellung

Objektnummer: 961/35750

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

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.

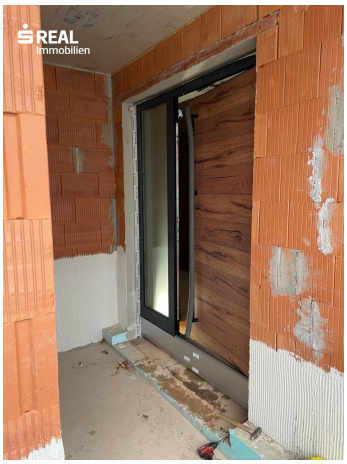
Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg
Sparkassenplatz 1

REAL
Immobilien
WELIMA
WELIMA
WELIMA

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
WELIMA
WELIMA
WELIMA
WELIMA
Hörzer
TISCHLEREI

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

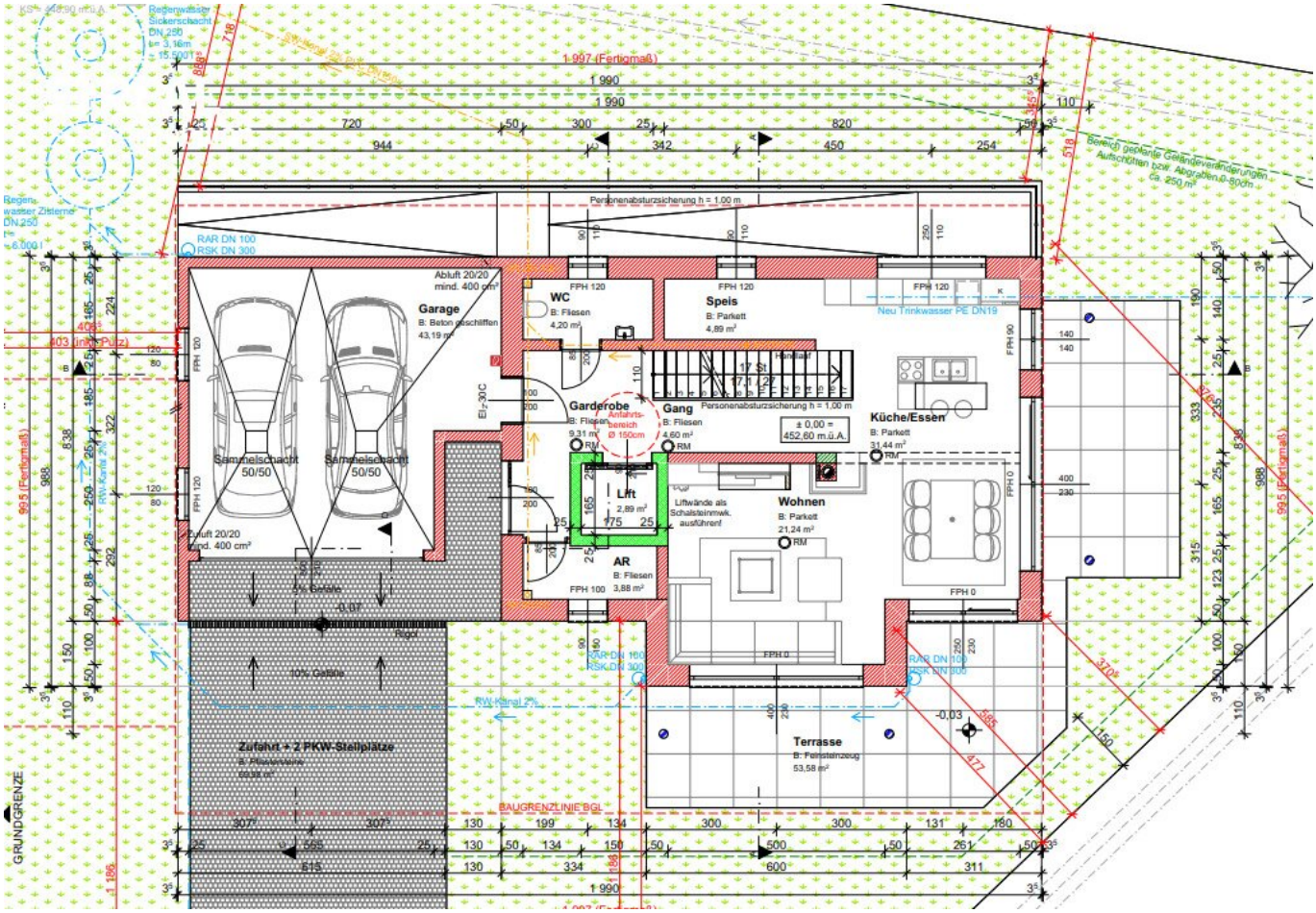
REAL
Immobilien

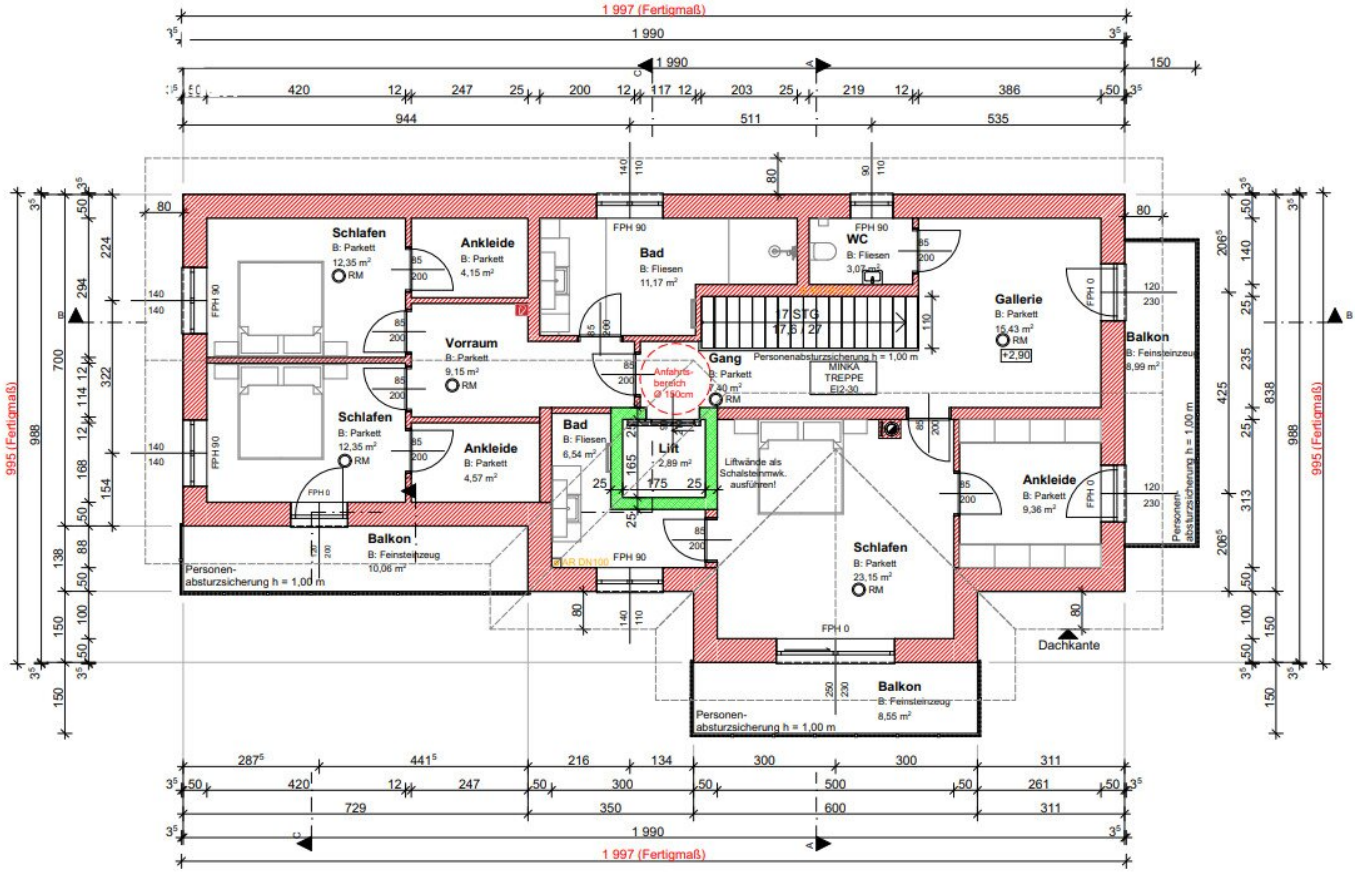
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

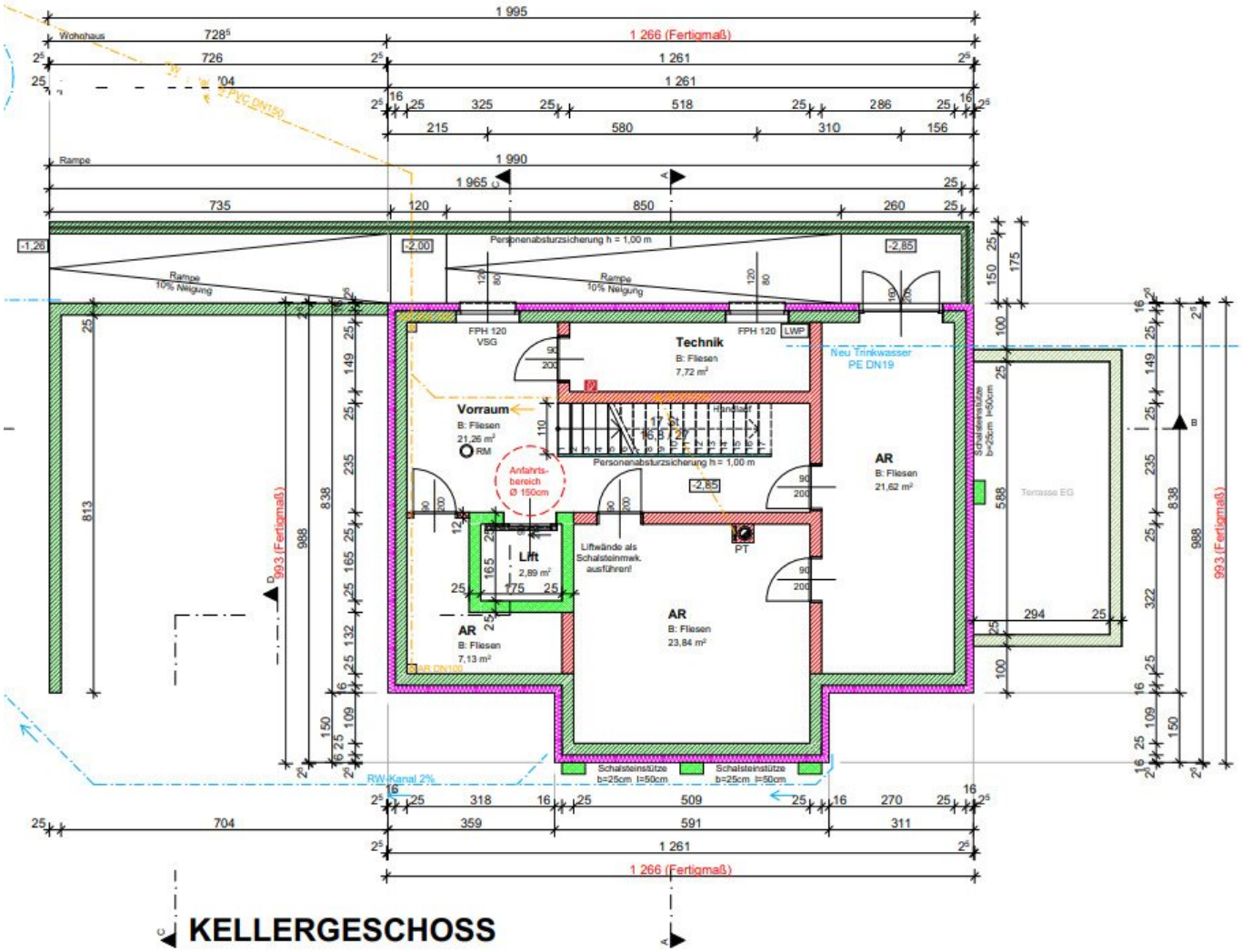
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


Garage
B: Beton geschliffen
43,19 m²
WC
B: Fliesen
4,20 m²
Speis
B: Parkett
4,89 m²
Garderobe
B: Fliesen
9,31 m²
Gang
B: Fliesen
4,60 m²
Lift
2,89 m²
AR
B: Fliesen
3,88 m²
Wohnen
B: Parkett
21,24 m²
Küche/Essen
B: Parkett
31,44 m²
Terrasse
53,58 m²
Sammelschacht 50/50
Sammelschacht 50/50
Zufahrt + 2 PKW-Stellplätze
Personenabsturzsicherung h = 1,00 m
Neu Trinkwasser PE DN19
BAUGRENZLINIE BGL
GRUNDGRENZE



OBERGESCHOSS


1 995
1 266 (Fertigmaß)
1 261
1 990
1 965
Rampe
Personenabsturzsicherung h = 1,00 m
Technik
B: Fliesen
7,72 m²
Vorraum
B: Fliesen
21,26 m²
Anfahrts-
bereich
Ø 150cm
Lift
2,89 m²
AR
B: Fliesen
7,13 m²
AR
B: Fliesen
23,84 m²
AR
B: Fliesen
21,62 m²
Liftwände als
Schalsteinmwk.
ausführen!
Neu Trinkwasser
PE DN19
Terrasse EG
Schalsteinstütze
b=25cm l=50cm
993 (Fertigmaß)
KELLERGESCHOSS

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 330m² auf zwei Ebenen + 150 m² Nutzfläche im Keller. Das Haus befindet sich in traumhafter Ruhelage nahe Pöllau, auf einem 797 m² 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 m²

- Großzügiger Eingangsbereich mit Vorraum
- Garderobe / Abstellraum
- Gäste-WC
- Speis
- Offener Wohn- & Essbereich mit Küche
- Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 54m²) mit Grünblick

Obergeschoss: ca. 167 m²

- 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 m² 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

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.