? Provisionsfreies Traumhaus mit 240 m² Wohnfläche – Viel Platz für die ganze Familie



Objektnummer: 7939/2300162082

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8661 Sankt Barbara im Mürztal
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	255,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Fineas Suteu

Immo
Steina
2752

H +43

Gerne
Verfü

























Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie fahren über eine private Brücke, die Ihnen den Weg in Ihre eigene kleine Welt eröffnet – eine Oase der Ruhe und Eleganz. Hier erwartet Sie ein modernes Traumhaus, erbaut im Jahr 2023, das Luxus und Gemütlichkeit auf einzigartige Weise verbindet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von **240 m²** und einem herrlichen Grundstück von **1.660 m²** bietet dieses Zuhause mehr als nur vier Wände – es schenkt Ihnen ein Lebensgefühl. Ein idyllischer Bach schlängelt sich durch das Anwesen und macht jede Aussicht zu einem Postkartenmotiv.

Eleganz & Komfort auf zwei Ebenen

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterfronten, hochwertige Materialien und eine Architektur, die modernes Wohnen mit Geborgenheit vereint.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein stilvoller Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in den Wohntraum gelangen: ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und einer maßgefertigten **DanKüche**, ausgestattet mit luxuriösen Einbaugeräten. Hinter eleganten Türen verstecken sich eine zusätzliche Arbeitsküche und eine praktische Speisekammer – perfekt für den Alltag und die Zubereitung von Speisen für Gästeabende.

Ein **Master-Bedroom** mit eigenem Ankleidezimmer und direktem Zugang zu einem großzügigen Badezimmer (mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC) sorgt für absolute Privatsphäre und Komfort. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und eine Waschküche.

Rückzugsorte im Obergeschoss

Im Obergeschoss erwarten Sie vier helle Schlafzimmer – zwei davon mit Zugang zu den Balkonen, die morgens im Osten und abends im Westen magische Lichtmomente schenken. Ein zusätzliches Büro mit Bibliothek sowie ein modernes Bad machen die Etage komplett.

Luxus trifft auf Technik

- **Heizsystem**: Fußbodenheizung mit gleich drei Energiequellen (Luftwärmepumpe, Solaranlage, Pelletsofen) und der Option auf Holzheizung.

- **Carport** für zwei Fahrzeuge sowie ein riesiger Technikraum.

- **Terrasse (60 m²)**, die sich von der Eingangsseite über Osten bis zur Südseite erstreckt – perfekt für Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Sommerabende.

- **Hochwertige Ausstattung**: Edler Dreischichtparkett, exklusive Fliesen und Badausstattung, elektrische Raffstores im Erdgeschoss sowie elektrische Rollläden im Obergeschoss.

Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Lage in Wartberg (Gemeinde St. Barbara im Mürztal, Steiermark). Der Ort bietet ländlichen Charme mit guter Infrastruktur – Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Arztpraxen sind direkt vor Ort. Durch die Nähe zu Mürzzuschlag, Kapfenberg und der S6 besteht eine schnelle Verbindung nach Graz und Wien. Die Wohnlage überzeugt mit frischer Luft, Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Erholung im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Vielseitige Nutzung

Das Haus ist technisch so vorbereitet, dass es bei Bedarf sogar zwei Familien beherbergen könnte (Genehmigung der Gemeinde vorausgesetzt).

? Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen. Hier trinken Sie Ihren Morgenkaffee auf der Sonnenterrasse, hören das beruhigende Plätschern des Baches, sehen Ihre Kinder im Garten spielen und genießen Abende vor dem Kamin, während draußen die Schneeflocken tanzen.

Ein Zuhause, das Luxus, Natur und Geborgenheit vereint – und vielleicht schon bald Ihnen gehört.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und

erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap