

## **Erstbezug Vulkanland-Idylle trifft Design – Exklusives Architektenhaus in Kirchbach**



**Objektnummer: 1837/40**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8082 Kirchbach-Zerlach
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	410,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

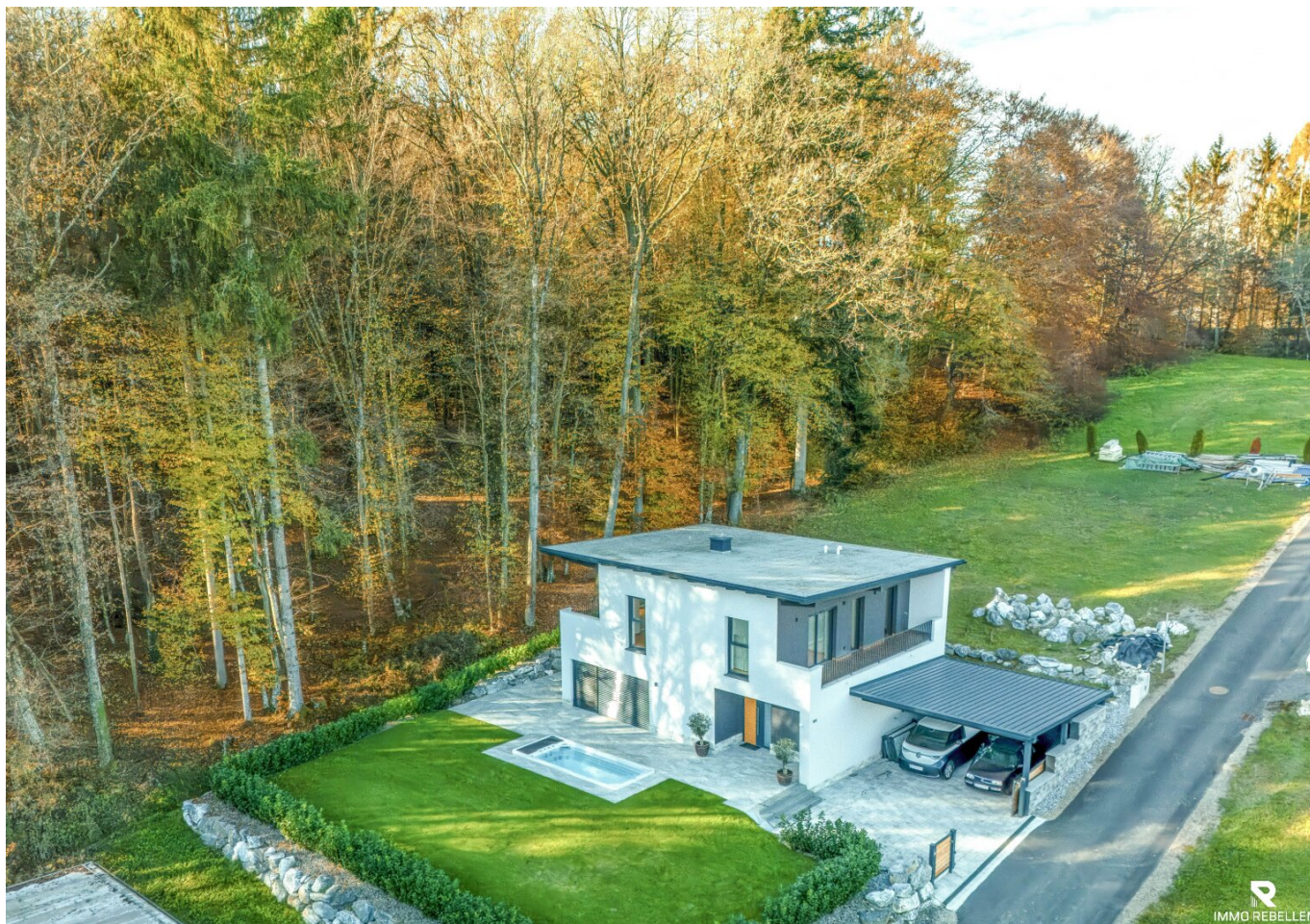
## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH

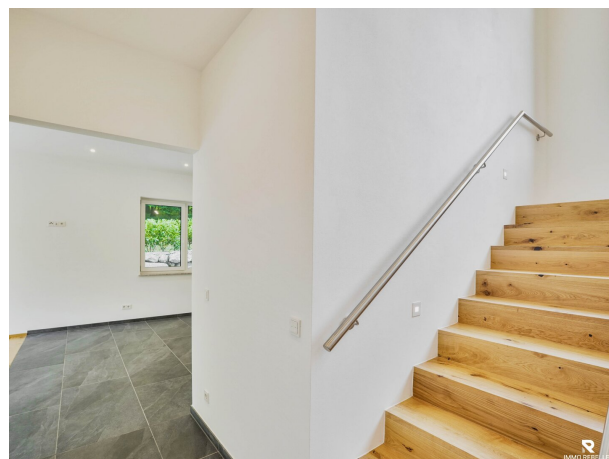












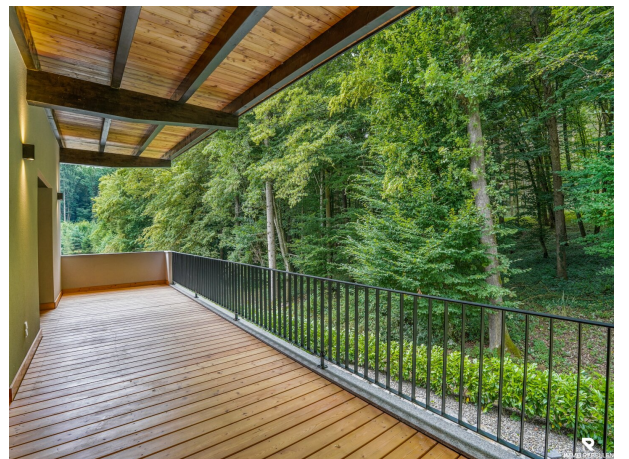




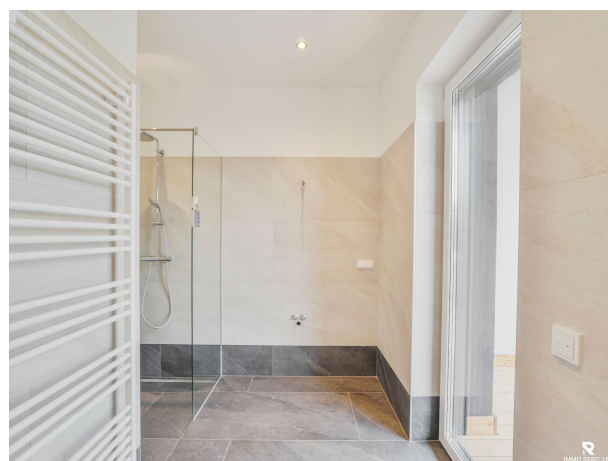




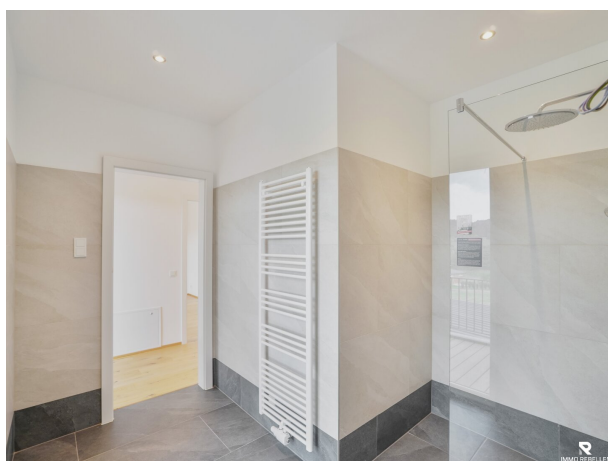
IMMO REBELLEN















IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



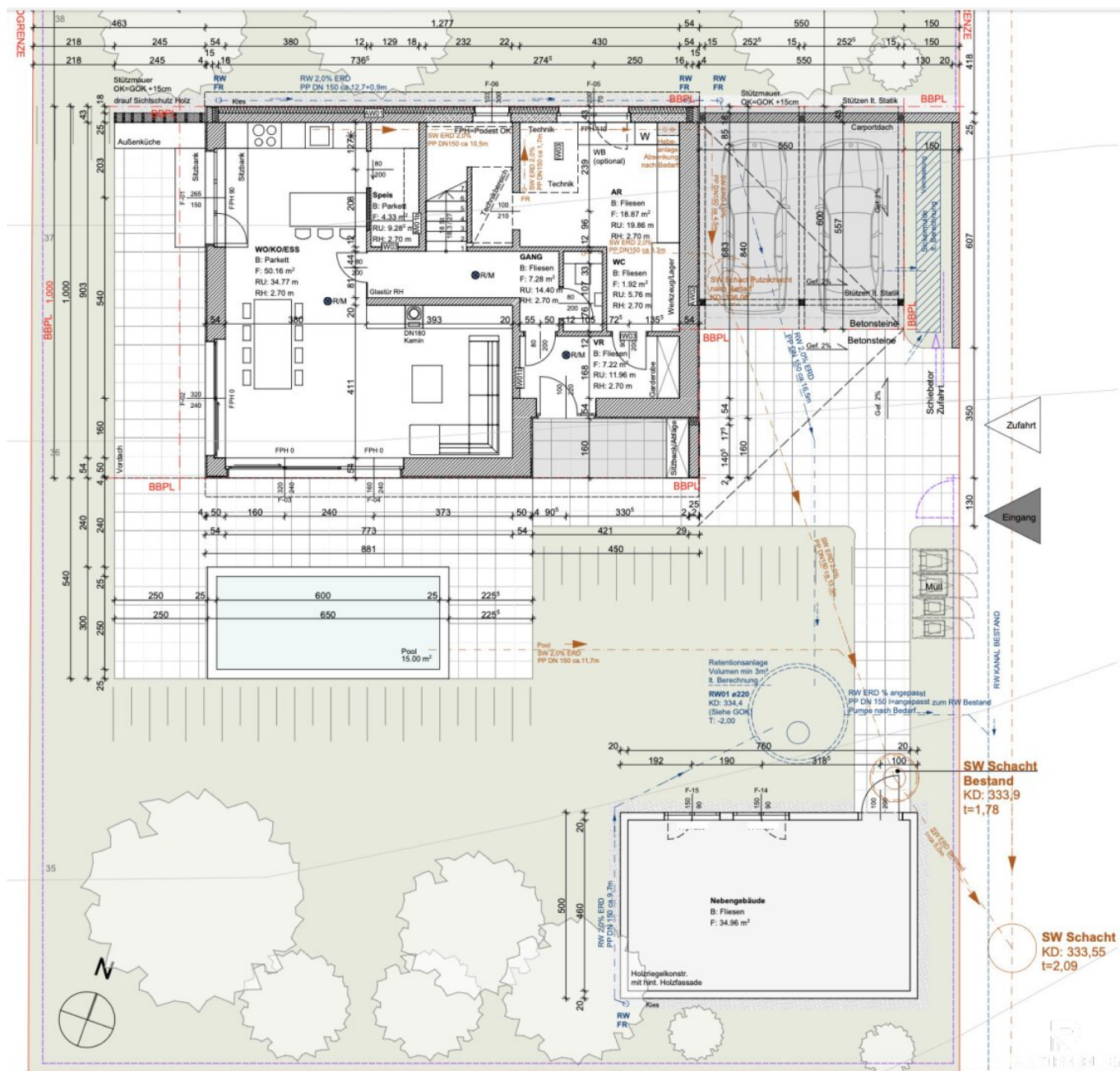
IMMO REBELLEN



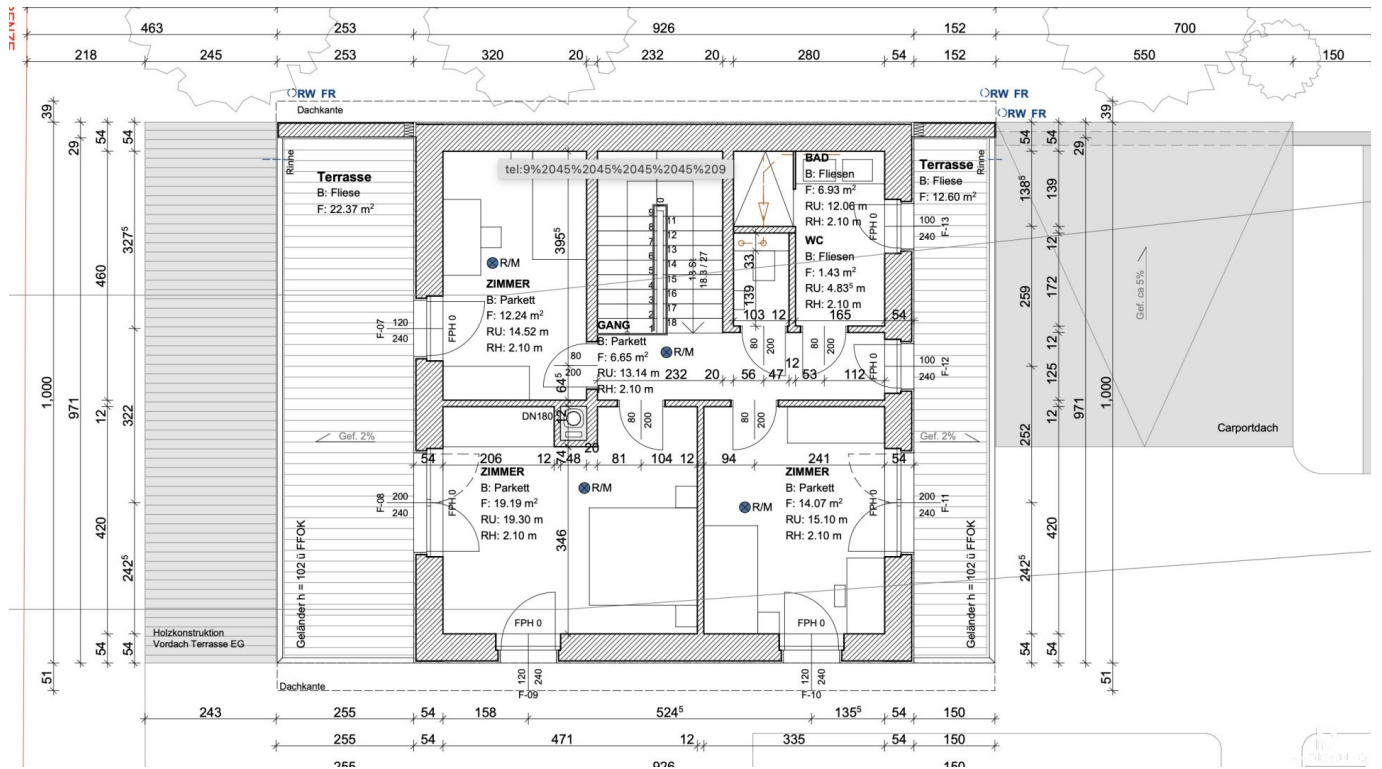




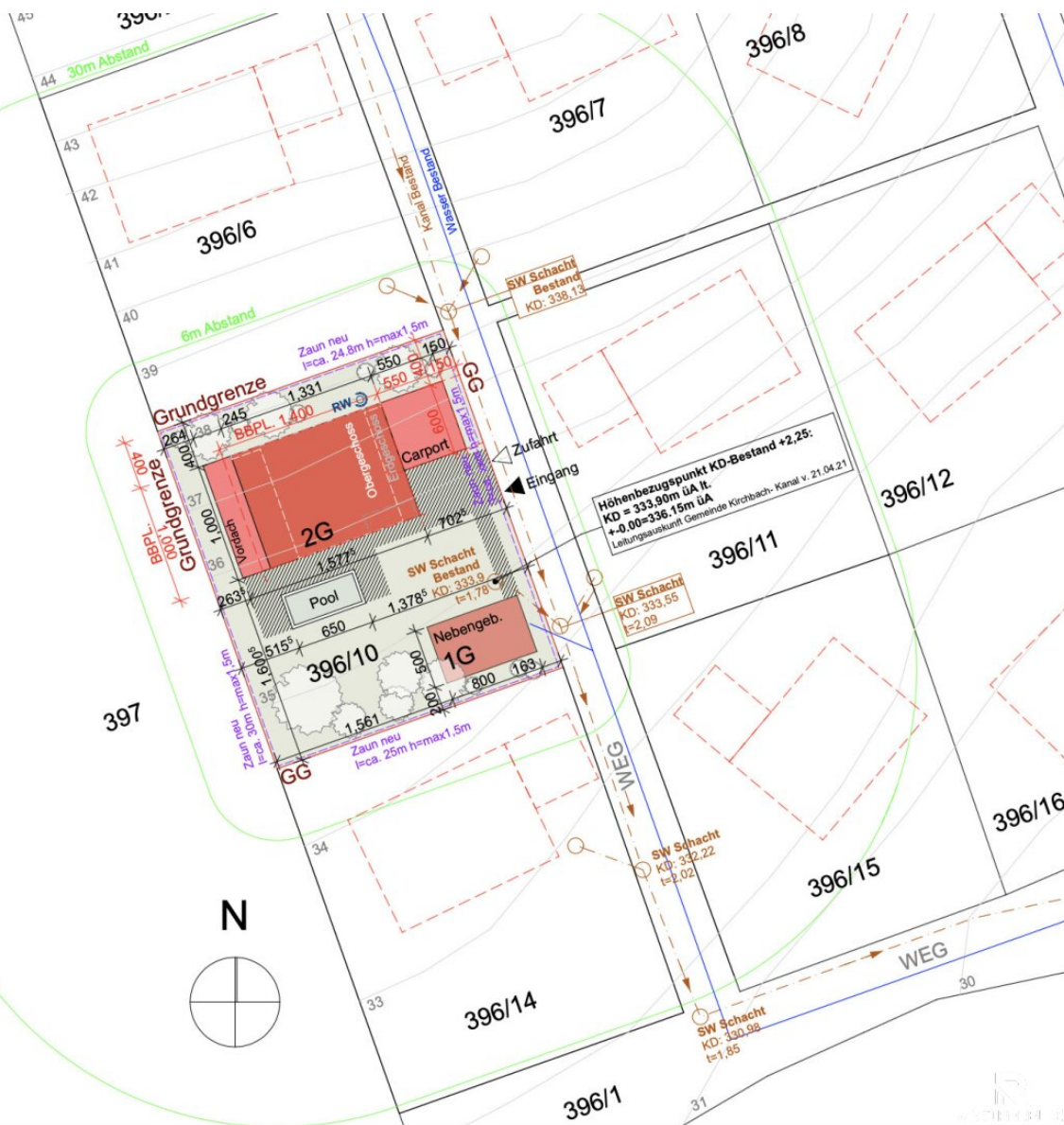








# Lageplan M 1:500





## Objektbeschreibung

### TOP PREIS – ERSTBEZUG – Ruheoase im steirischen Vulkanland – Architektenhaus mit Luxusausstattung

Ankommen, abschalten und wohlfühlen: Dieses **moderne Einfamilienhaus** in **Kirchbach**, eingebettet in die sanften Hügel des **steirischen Vulkanlands**, bietet Ihnen **exklusiven Wohnkomfort** in traumhafter Naturlage. Hier wohnen Sie in **absoluter Ruhelage direkt am Waldrand** und genießen den Blick ins Grüne auf Ihrer eigenen Terrasse oder vom Balkon aus. Eine Immobilie für alle, die das **Besondere** suchen und dennoch nicht auf städtische Nähe verzichten möchten.

#### HIGHLIGHTS:

- **Architektenhaus** mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung - **2,90 m hohe Räume!**
- **Traumhafte Ruhelage** mit **Spa-Pool**, stilvollem Garten und vorbereiteter Outdoorküche
- **Hochwertige Materialien:** Eiche-Landhausdielen, Feinsteinfliesen, KUNEX-Türen
- **Umweltfreundliche Luftwärmepumpe**, Fußbodenheizung & Smart-Home-Vorrichtung
- **Doppelcarport mit E-Ladestation** und elektrischem Einfahrtstor

#### Wohnen mit Stil und Weitblick

Dieses von Architekten geplante Wohnhaus in **Massivbauweise** vereint **modernes Design** mit höchstem Wohnkomfort. Auf einem **751 m<sup>2</sup> großen Grundstück** wurde hier ein durchdachtes Zuhause geschaffen, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Der **offene Wohnbereich im Erdgeschoss** mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Im Obergeschoss erwarten Sie **drei Schlafzimmer mit Zugang zu den großen Balkonen** und herrlicher Aussicht. Das Badezimmer ist mit **Walk-In-Dusche** und **hochwertiger Grohe-Armatur** ausgestattet – ein Ort zum Entspannen. Ob **Spa-Pool**, **Kaminanschluss** oder **Vorrichtung für Photovoltaik**: Dieses Haus bietet Ihnen Raum für Ihre Wohnträume.

## **HARD FACTS:**

**Kaufpreis:** € 499.000,00

**Wohnfläche:** 155,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 190,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Baujahr:** 2025

**Erstbezug:** Ja

**Monatliche Kosten inkl. USt.:** € 62,80 / Monat

**Keller:** Ja

**Grundstücksfläche:** 751,00 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** 410,00 m<sup>2</sup>

**Balkon- und Terrassenfläche:** 93,91 m<sup>2</sup>

**Stellplätze:** 2 Carport und 2 Außen

## **Natur pur mit idealer Anbindung**

**Kirchbach** liegt im Herzen der **Südoststeiermark**, inmitten der beliebten **Vulkanland-Region**. Die grüne Umgebung und die ruhige Wohnlage bieten **maximale Lebensqualität**. Trotzdem sind Sie bestens angebunden: Der **Flughafen Graz** ist nur **26 km** entfernt, ebenso wie die **Thermenregion Bad Gleichenberg** und die **Stadt Gleisdorf**. Die Gemeinde Kirchbach verfügt zudem über eine **sehr gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung.

**Erfolgshonorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Herr Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter [0660 7542528](tel:06607542528). Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!



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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap