

**Traumhaus der High-End-Architektur nur 12 Kilometer von
Graz entfernt**



Objektnummer: 1861

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Hitzendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	55,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach







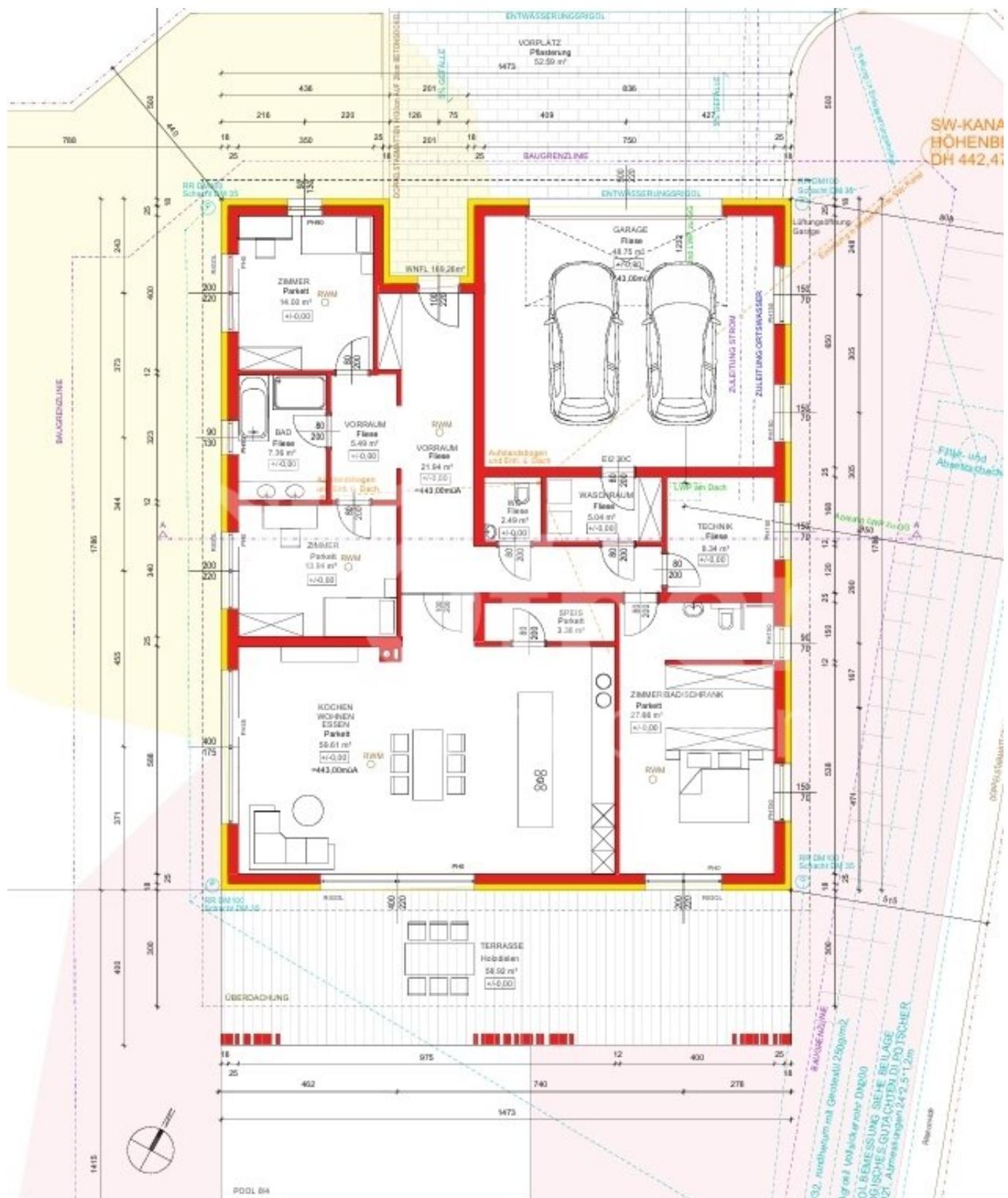












Objektbeschreibung

In leicht erhöhter Aussichtslage und nur ca. 12km von Graz entfernt steht diese moderne bezugsfertige Immobilie in St. Bartholomä (nur 3km entfernt von Hitzendorf) mit rund 168m² Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss.

Grundriss & Raumaufteilung

Diese Neubau-Immobilie vereint Großzügigkeit mit funktionaler Raumaufteilung.

- **Offener Wohn-/Essbereich:** Herzstück der Immobilie ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit raumhohen Fenstern, die direkten Zugang zur überdachten Terrasse bieten.
- **Privater Schlaftrakt:** Das Hauptschlafzimmer verfügt einen begehbaren Schrankraum über ein eigenes Bad en Suite mit bodengleicher Regendusche,
- **Zusätzliche Zimmer:** Zwei weitere helle Zimmer unmittelbar neben dem Eingangsbereich bieten sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer an.
- **Zweiter Sanitärbereich:** Ein separates Wannenbad mit Dusche und WC sowie ein Gäste-WC runden den Komfort ab.
- **Stauraum & Funktion:** Über den praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner gelangt man direkt in die Doppelgarage, im Technikraum ist die effiziente und nachhaltige Haustechnik untergebracht.
- **Flurgestaltung:** Breite, helle Flure schaffen ein offenes Raumgefühl und sorgen für optimale Erschließung aller Räume.

Besondere Highlights des Grundrisses

- Großzügige überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Salzwasserpool
- Nahezu schwellenfreie Gestaltung für barrierearmes Wohnen
- Klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich für maximale Privatsphäre
- Direkter Außenbezug durch großzügige Fensterfronten und Terrassenzugang aus mehreren Räumen

- Luftwärmepumpe kombiniert mit einer Photovoltaikanlage (14,68 kWp) und Kaminanschluss

Ihr Neustart in die Zukunft beginnt mit einer unverbindlichen und kostenlosen Besichtigung - Sie werden begeistert sein!

Team Ofner Immobilien

Walter Ofner Tel. 0664 / 1883929

office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap