

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



**Ofner**  
Immobilien

**Objektnummer: 1861**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8151 Hitzendorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	55,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	865.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach





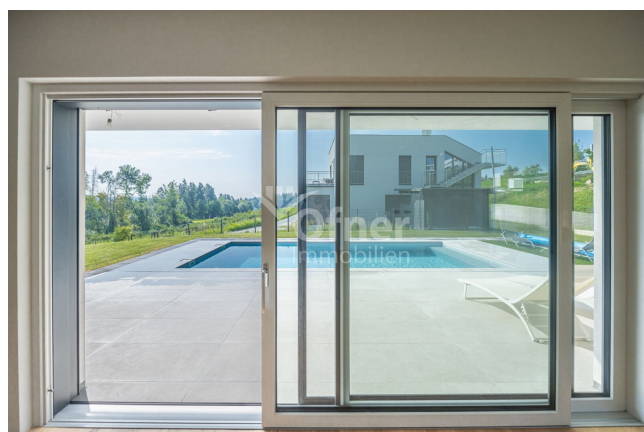












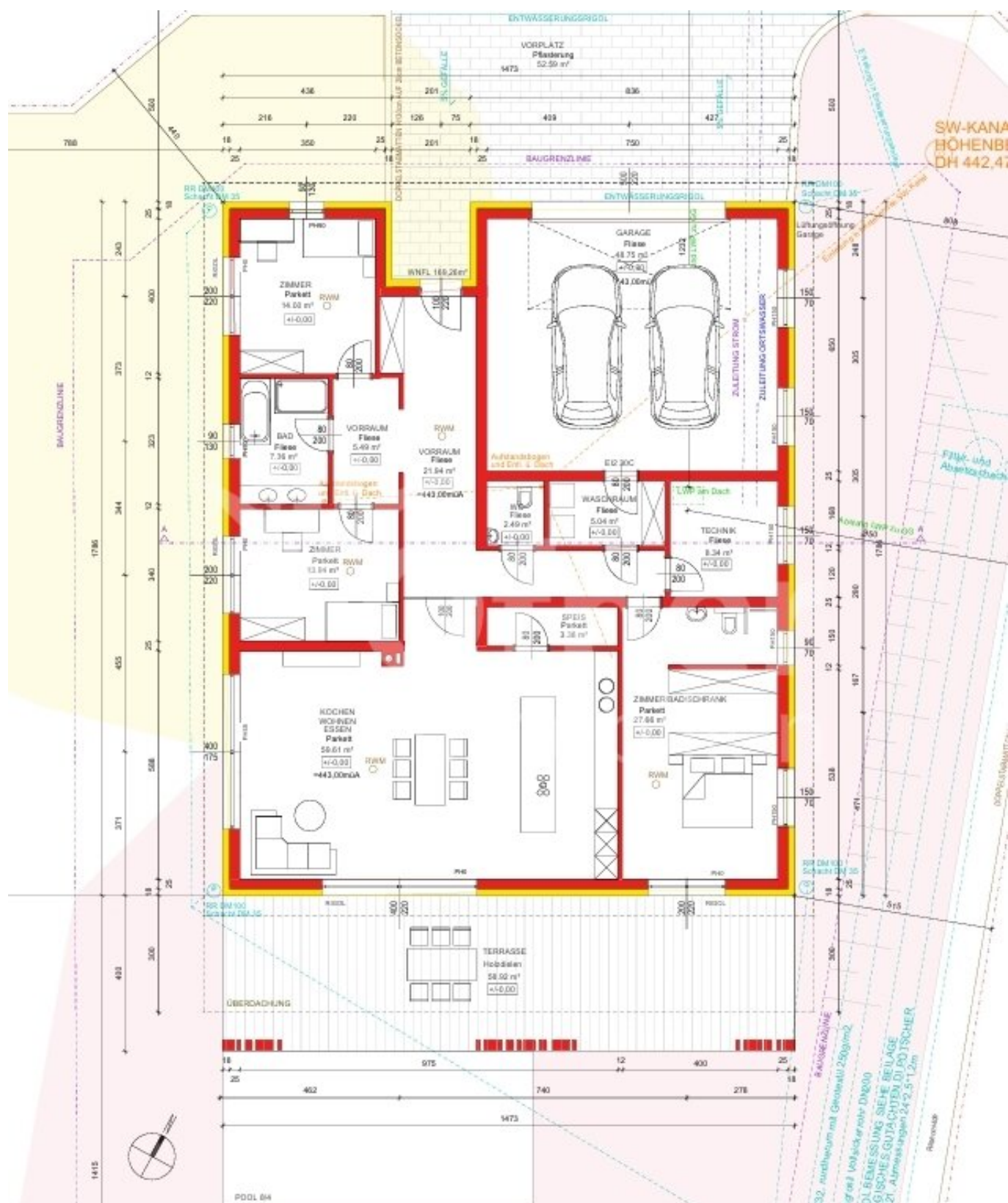












# Objektbeschreibung

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 168m<sup>2</sup> 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](http://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