

## Stilvolles Einfamilienhaus mit malerischer Aussicht



Süd-Ost Ansicht

**Objektnummer: 5420/7104**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8424 Gabersdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	128,35 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	497.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



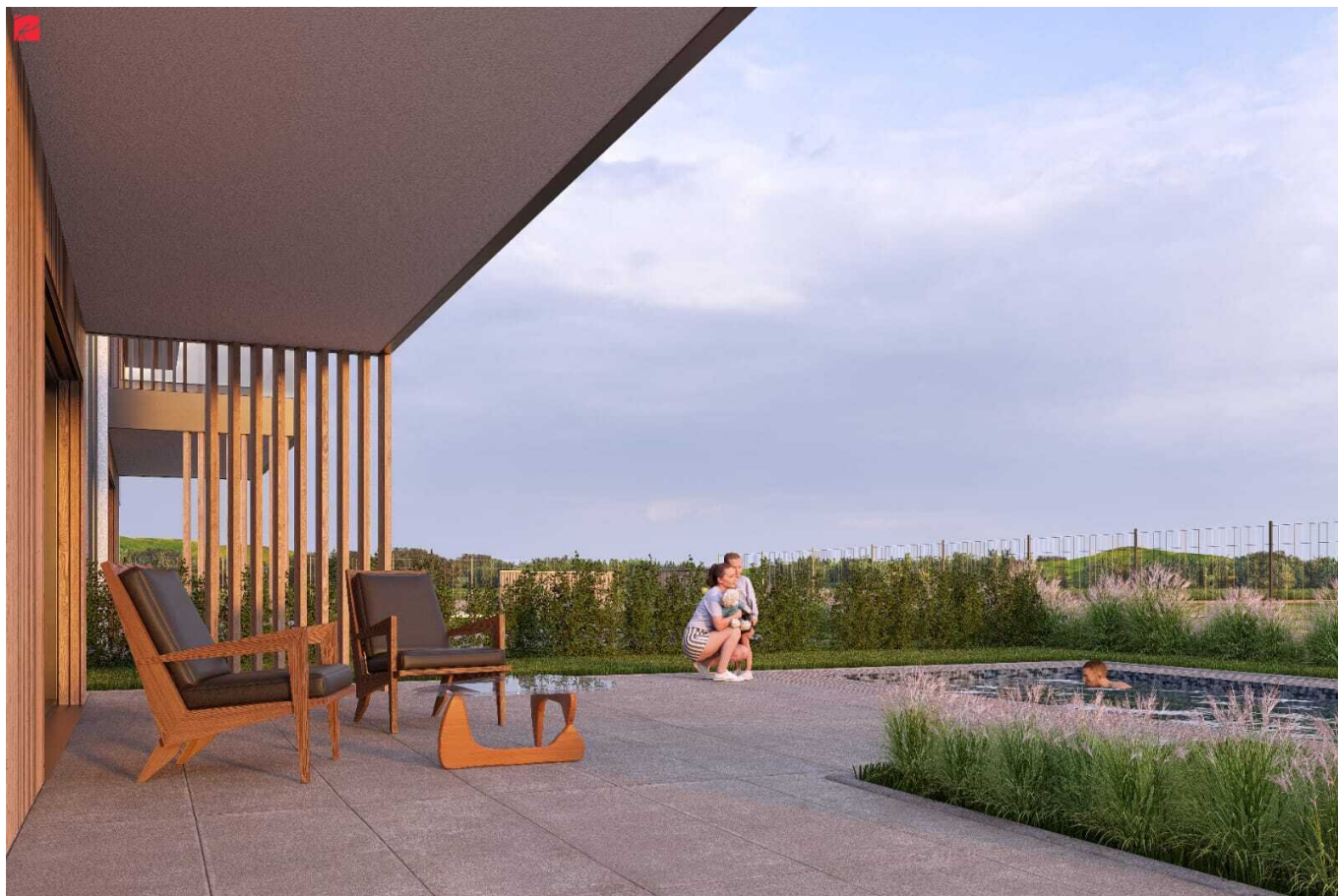
**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

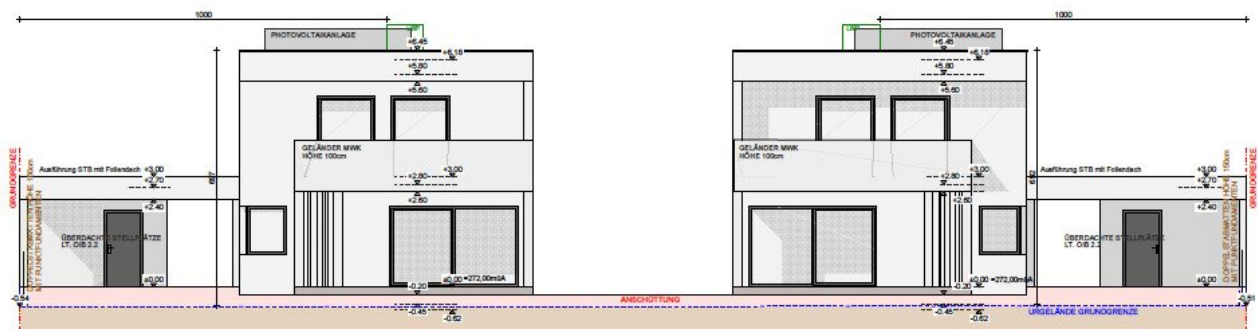


Investments

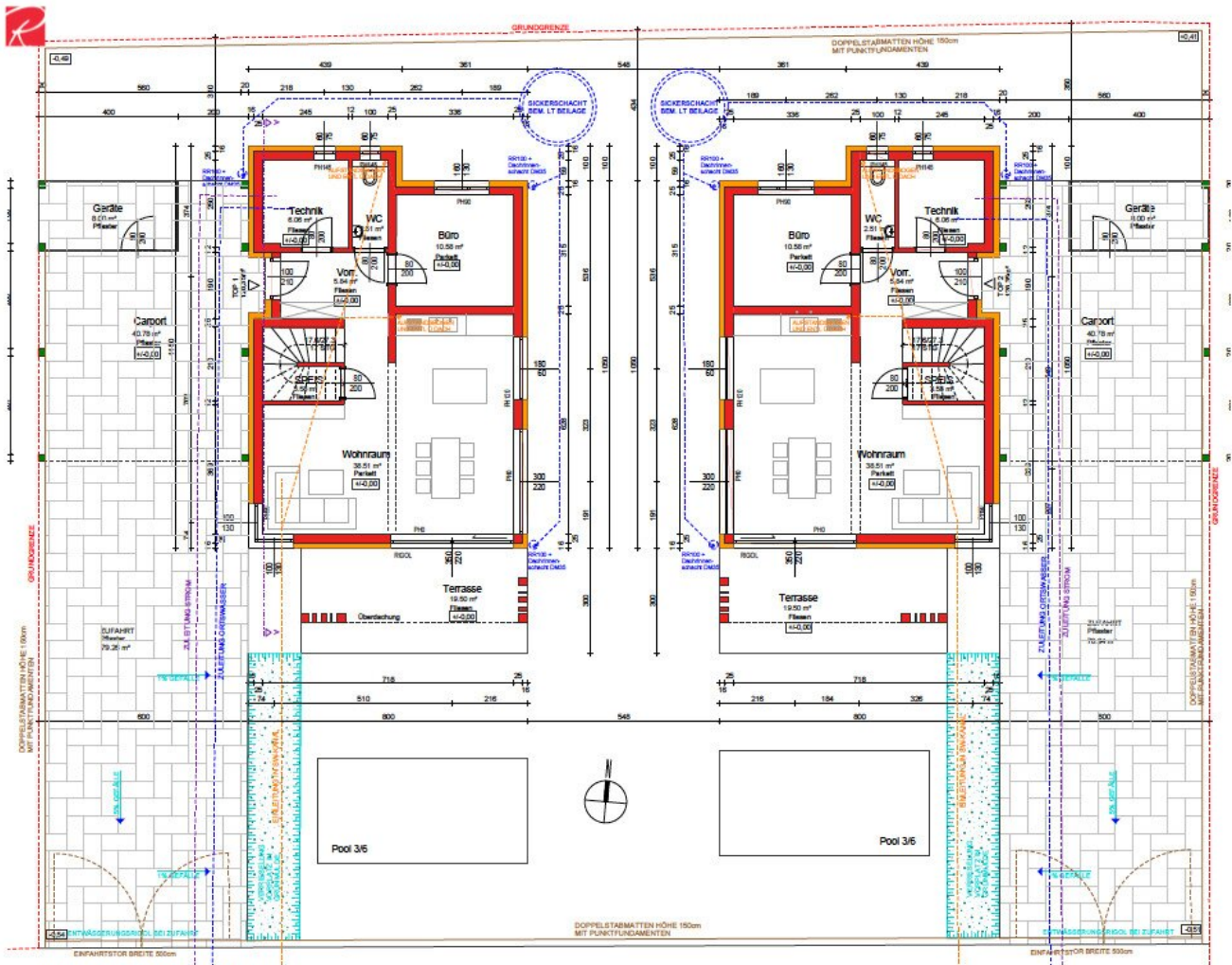


Apartments

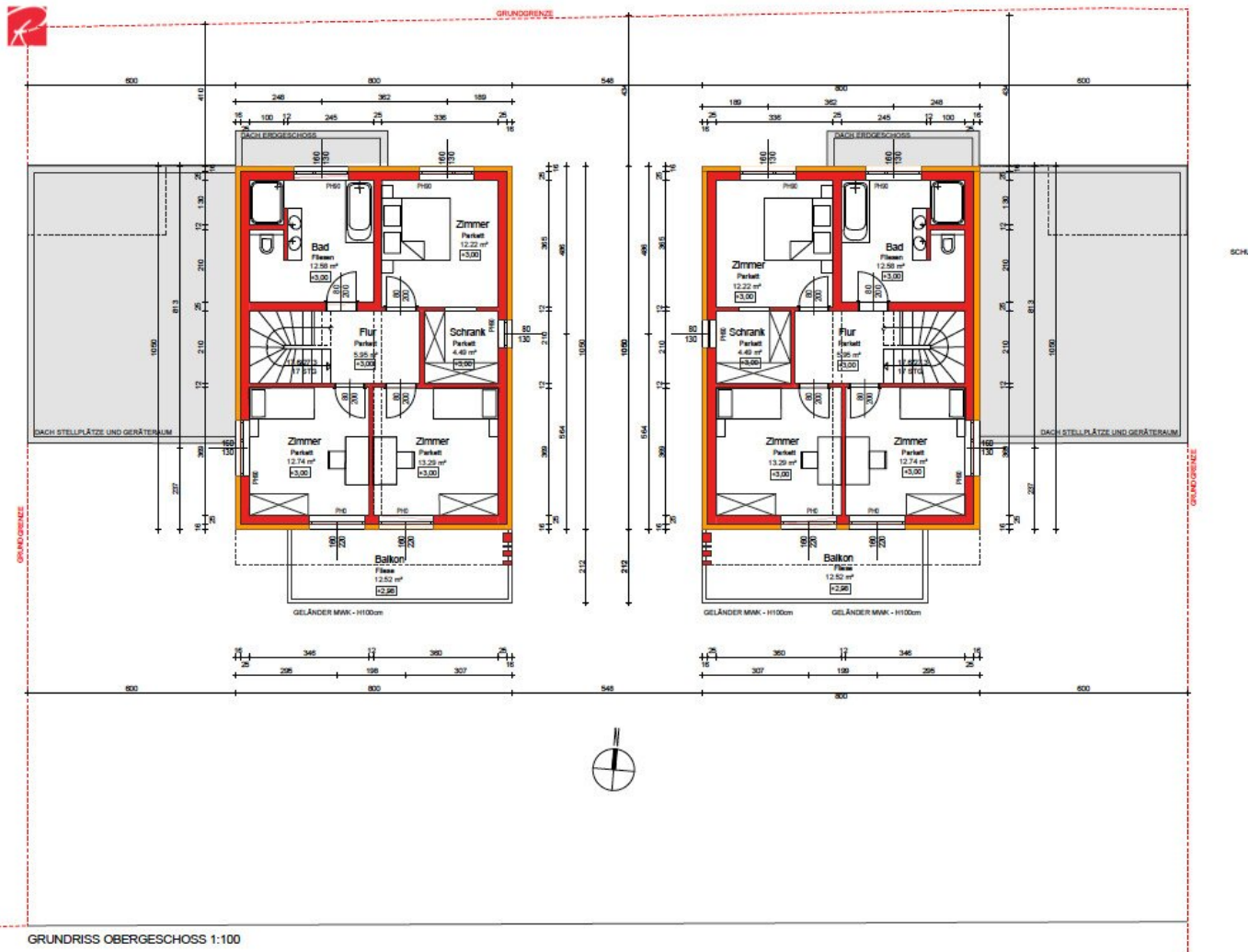
[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



ANSICHT SÜDEN 1:100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1:100

## Objektbeschreibung

**Erfüllen Sie sich hier Ihren Wohntraum mit Aussicht auf weitläufige Wiesen!**

Ihre Suche nach **exklusiver Lebensqualität** hat mit dem Bau dieser zwei Wohnhäuser ein Ende: die **hochwertige und elegante Ausstattung**, der **moderne Wohnkomfort** und noch viel mehr erwarten Sie hier bei diesem traumhaften Neubauprojekt in beliebter und **ländlicher Lage** mit sehr guter Infrastruktur. Genießen Sie das Landleben in vollen Zügen und verwirklichen Sie **Ihren Traum** vom eigenen Zuhause.

- + **Erstbezug**; Baustart erfolgt nach Vereinbarung
- + **Modernes, farblich abgestimmtes und ansprechendes Design**
- + **Ziegelmassivbau 25 cm Ziegel** mit **16 cm Vollwärmeschutz** inkl. Silikonhartputz 2 mm
- + Innenwände: **Hochlochziegel mit 12 cm** Wandstärke
- + **Luftwärmepumpe; Fußbodenheizung** mit Raumthermostat regelbar
- + Decken und Bodenplatte aus **Stahlbeton; inkl. Trittschalldämmung**
- + stilvolle **Feinsteinzeug-Fliesen**, sowie **Landhausdielen-Parkett inklusive**
- + **Flachdach** mit EPS-Wärmedämmung
- + **INTERNORM**: 3-fach Wärmeschutzverglasung Kunststoff mit **Alu-Vorsatzschale und flächenbündiger Optik außen**
- + großzügige Schiebetüre zur **sonnigen, ebenerdigen Terrasse**
- + **elektrische Beschattung** mittels randgebördelte **Alu-Lamellen (EG) und Rollos (OG)**
- + **sonniger Balkon mit Feinsteinzeugplatten**, Maße: 60x60 cm
- + Zaun: **Stabmatte (anthrazit)** mit einer Höhe von 150 cm
- + **Humusierung und Besamung** der Gartenflächen wird vor Übergabe durchgeführt
- + Regenwasser: **Sickerschächte** am Grund
- + **EXTRAS: Photovoltaik-Anlage inklusive!**

## **+ zwei überdachte Abstellplätze**

Die Berücksichtigung von Sonderwünschen und Ausstattungsideen sind sehr gerne möglich. Die Gewährleistung für Bauleistung richtet sich nach Gesetzen und **einschlägigen Ö-Normen**. Der Bauherr ist seit Jahren im Geschäft und verfügt über **aussagekräftige Referenzen**. Als **exklusiver Partner** des Bauherrn sind wir mit dem **Projekt bestens vertraut** und begleiten Sie persönlich von der Erstanfrage bis hin zur Schlüsselübergabe. Ein starkes Team erfüllt Ihnen den Traum Ihres neuen Zuhauses in einer der **besten Lagen im Bezirk Leibnitz!**

**Jetzt sind Sie neugierig geworden?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap