

**Aufgepasst: Einzigartiger Neubau in Grünruhelage!  
(Belagsfertig)**



**Objektnummer: 8086/416**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Seggauberg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	246,31 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee







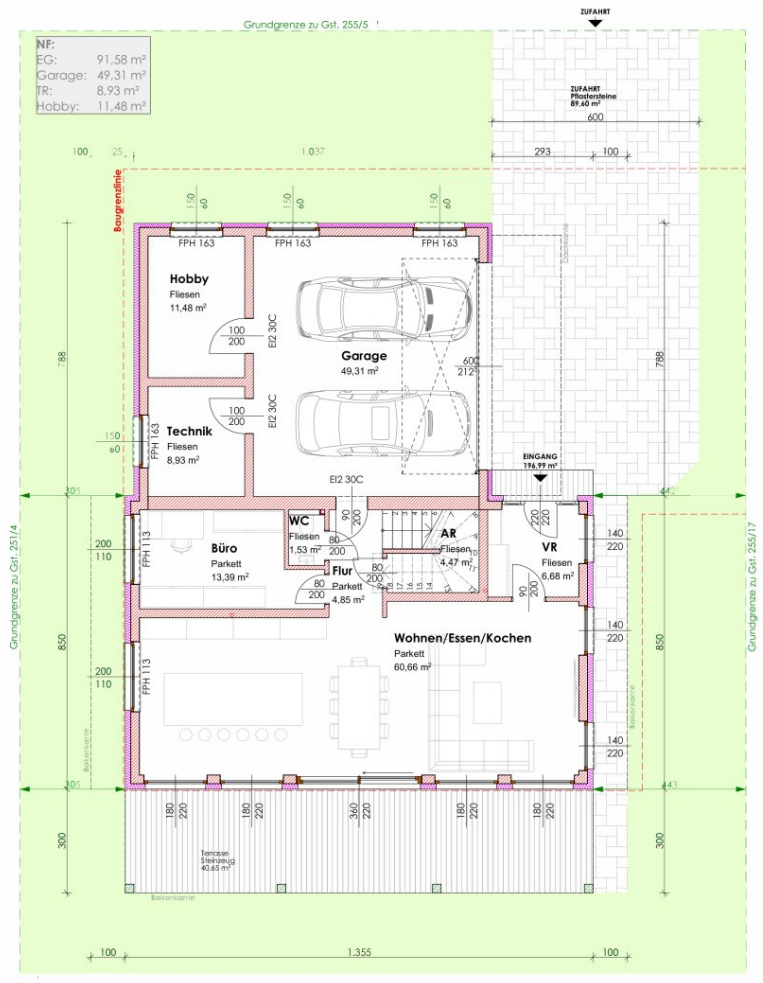














## Objektbeschreibung

Diese exklusive, architektonisch durchdachte Immobilie befindet sich in einer der besten Wohngegenden von Leibnitz und bietet eine einzigartige Naturruhelage. Geprägt von einer besonderen Alleinlage mit Blick ins Grüne und vielen Highlights, stellt diese Villa ein exklusives Refugium der Geborgenheit dar.

### Highlights:

- + Belagsfertig
- + 4 Schlafzimmer möglich
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + Helle Räume
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Zwei große sonnige Terrassen
- + Zwei Garagenstellplätze
- + Grünruhelage
- + 3-Fach verglaste Fenster  
(elektrische Raffstore/Rollläden)

...

### Raumaufteilung:

Die ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Über eine öffentliche Zufahrt gelangt man zu dem traumhaften Anwesen mit praktischer Doppelgarage. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen hellen, offenen Eingangsbereich, ein großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Gästezimmer bzw. Büro, ein WC, einen Abstellraum, einen

Technikraum sowie einen praktischen Hobbyraum, der direkt an die Doppelgarage angeschlossen ist.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmern, jeweils mit Zugang zu einem Außenbereich (Balkon oder Terrasse), sowie zwei Badezimmern.

Wenn Sie möchten, dass Ihr Kind in einer vertrauten und naturverbundenen Umgebung aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie! Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und dabei Ihrem Kind beim Spielen im Garten zusehen können.

**Achtung:** Die Liegenschaft wird wie auf den Bildern ersichtlich **belagsfertig** verkauft bzw. angeboten. Bei Bedarf ist auch eine schlüsselfertige Übergabe möglich.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap