

## **Wohnen mit Weitblick: Das südsteirische Tor zur Weinstraße! Nur noch 3 Einheiten!**



**Objektnummer: 8257/332**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Platscherstraße 277
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8461 Ehrenhausen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,09 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

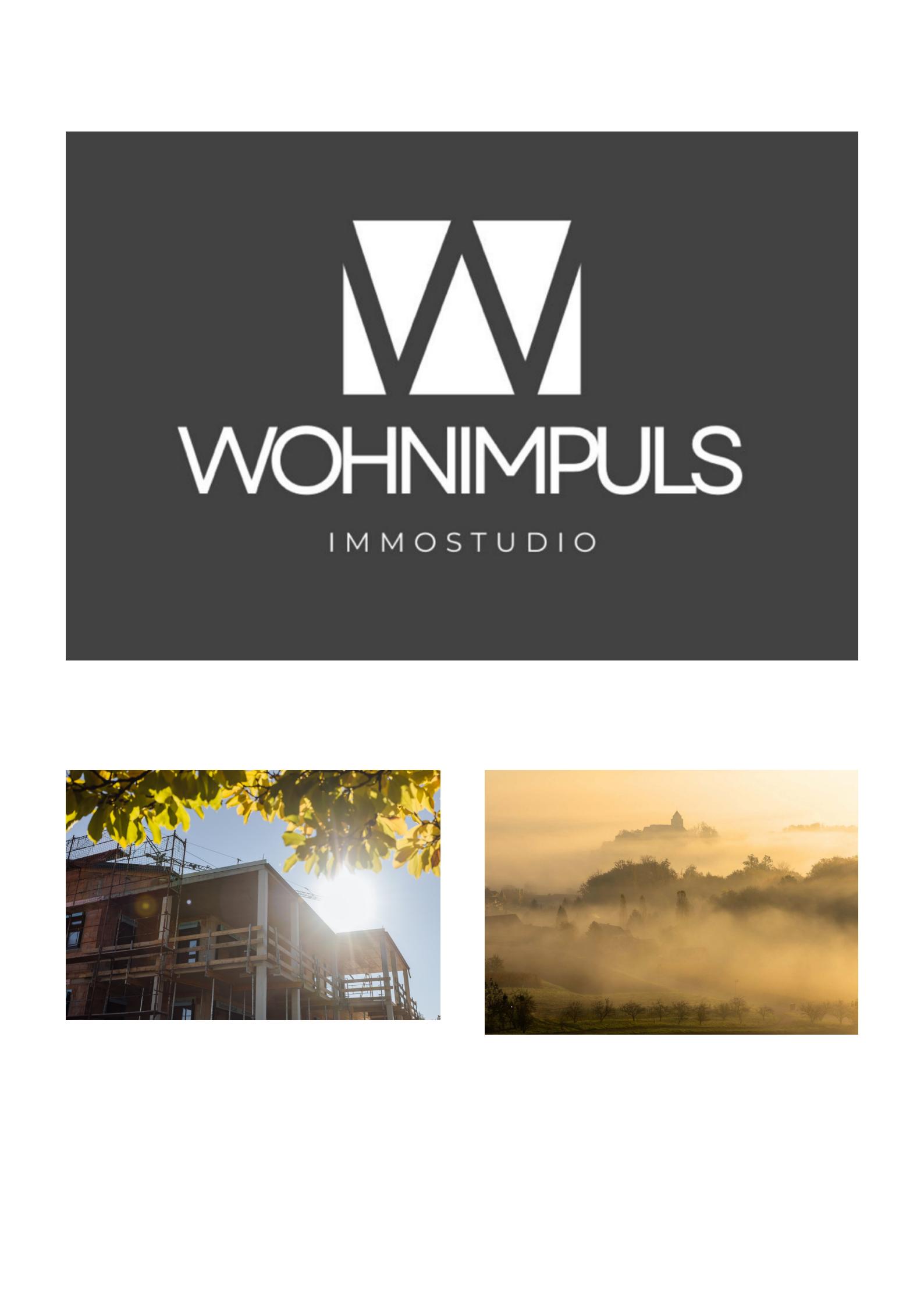
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz



**W**

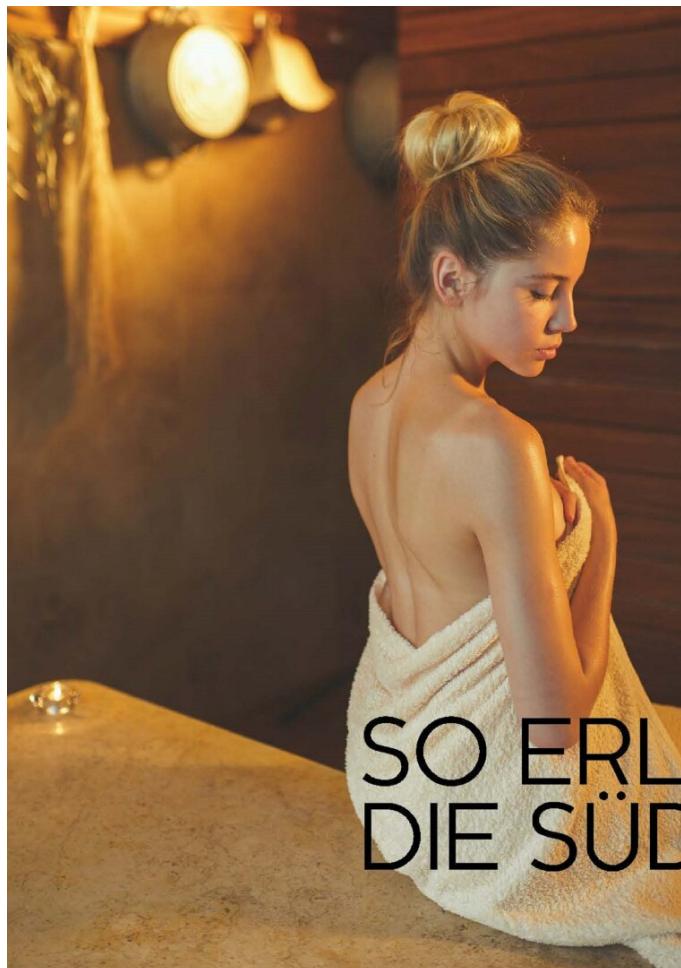
# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO









# SO ERLEBT MAN DIE SÜDSTEIERMARK



ZUHAUSE  
ANKOMMEN

RIED NUSSBERG  
**N°277 | TOP 4 | 1.OG**

Wohnnutzfläche: 80,22m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Badezimmer: 1

WC: 1

Abstellraum innen: JA

Terrasse: 18,07m<sup>2</sup>

Parkplatz unüberdacht: 1

Parkplatz überdacht: 1

Kellerersatzraum im Haus: 4,09m<sup>2</sup>

E-Ladebox: OPTIONAL

Lift: JA

Fahrradabstellplatz im Keller: JA

Sonderwünsche wie Whirlpool, Klimaanlage oder Sauna auf Anfrage.



\*Informationen zum Plan



## Objektbeschreibung

Eingebettet in die malerische mediterrane Weinregion von Ehrenhausen an der Weinstraße, liegt diese charmante Wohnanlage mit nur 14 Wohneinheiten. Sie besticht durch die beeindruckende Architektur, einer stilvoll anmutenden Holzfassade, hochwertigen Materialien und einer soliden Massivbauweise. Hier vereint sich moderner Luxus mit innovativen High-End-Standards, um ein einzigartiges Wohn- und Lebenserlebnis zu bieten.

Diese exquisite Terrassenwohnung bietet mit 80m<sup>2</sup> Wohnfläche und 18m<sup>2</sup> Terrassenfläche eine angenehme Größe, um sich wohl zu fühlen und dennoch alles gut im Überblick zu bewahren. Barrierefrei im 1.Obergeschoss der überschaubaren Wohnanlage ist diese Wohnung situiert und ermöglicht Ihnen im Sommer/Herbst 2026 den Erstbezug.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: langlebige Parkettböden und moderne Großformat Fliesen sorgen für eine edle Atmosphäre, während teils bodentiefe Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fachverglasung und elektrischen Raffstores und Rollläden, für lichtdurchströmte Räume und optimale Wärmedämmung sorgen. Die Fußbodenheizung wird mittels ökologischer Nahwärme betrieben, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, die zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Derzeit besteht noch die Möglichkeit, am Grundriss der Wohnung mitzuwirken, sodass in der Aufteilung der Räume, keine Wünsche offen bleiben.

Und so sind die Räume Ihres neuen Zuhauses geplant:

Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein separates WC, zwei getrennt begehbar Zimmer, ein herrlicher offener rund 42m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit ausreichend Platz für Ihre Küche, sowie eine rund 18m<sup>2</sup> Terrasse die barrierefrei den Innen- und Außenbereich verbindet.

Im Weiteren ist der Wohneinheit ein Kellerersatzraum zugeordnet und für Fahrräder steht vollkommen bequem zu erreichen, ein überdachter und verschlossener Fahrradraum zur Verfügung.

Zur Wohnung zählt zudem ein Carportabstellplatz und ein Parkplatz im Freien, die gesamt um € 25.000,- zusätzlich erworben werden können.

Vollkommen harmonisch und liebevoll wurde diese Wohnanlage bis ins kleinste Detail geplant und durchdacht, wodurch eine stimmiges Gesamtbild entsteht. Auch ringsum wird eine herrliche grüne Oase erschaffen, so werden beispielsweise die Dachflächen inklusive der Carportdächer extensiv begrünt, um das natürliche Ambiente zu unterstreichen.

Das Anwesen bietet zudem Barrierefreiheit sowie Annehmlichkeiten wie elektrische Raffstores und Rollos und einen Lift für bequemen Zugang zu den Etagen. Die Grundrisse sind ideal geplant, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden und wenn Sie sich früh genug für diese Wohnung entscheiden, können Sie an der Planung mitwirken :)

Die Möglichkeit für komfortable Zusatzwünsche ist ebenfalls gegeben, sei es eine E-Ladebox, ein Whirlpool, eine Klimaanlage oder eine Sauna. So können Sie Ihren Traum vom Wohnen ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in der südsteirischen Toskana zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch **heute einen Beratungstermin vor Ort und gerne auch bei Referenzobjekten** und lassen Sie sich von dieser exklusiven und besonderen Eigentumswohnung begeistern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <2.375m

Krankenhaus <5.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <900m

Kindergarten <4.175m

Höhere Schule <8.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <2.175m

**Sonstige**

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <675m

Polizei <3.075m

**Verkehr**

Bus <675m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap