

**Traumhaftes und stadtnahes Eckreihenhaus in 8530  
Deutschlandsberg - mit Wintergarten und Garage!**



**Objektnummer: 6310/709**

**Eine Immobilie von Immostern Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8530 Deutschlandsberg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	216,50 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,86 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	439.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	45,43 €
<b>Heizkosten:</b>	55,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Hengsberger**

Immostern Service GmbH Consulting Tower

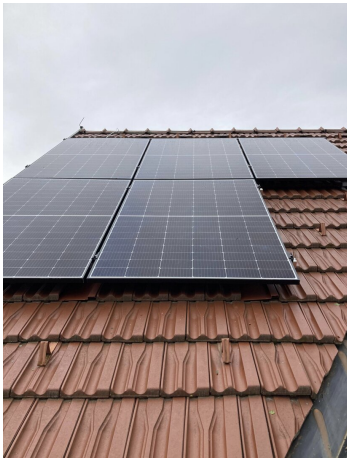










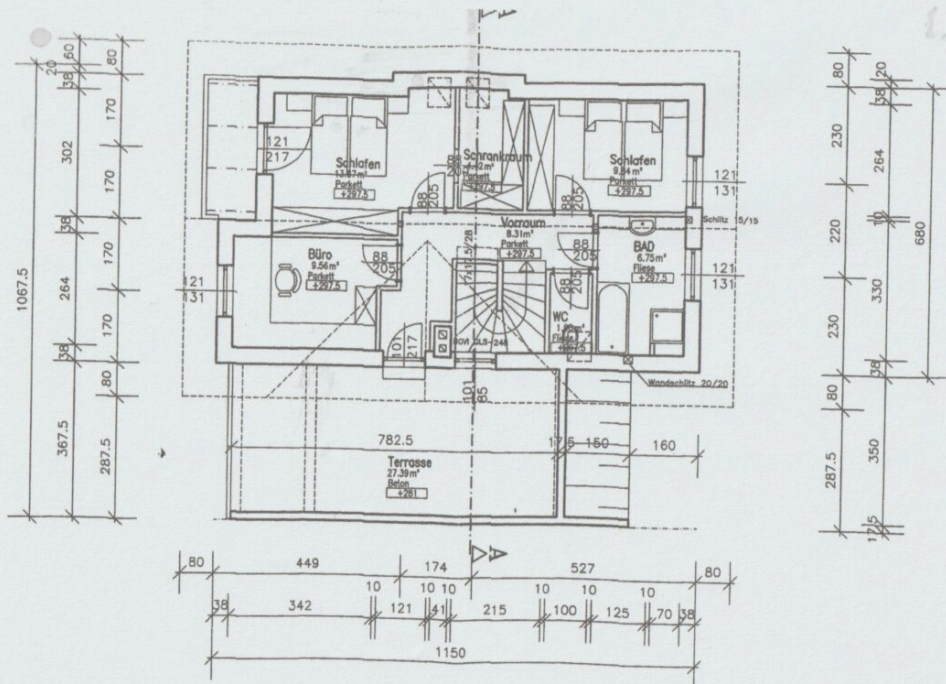




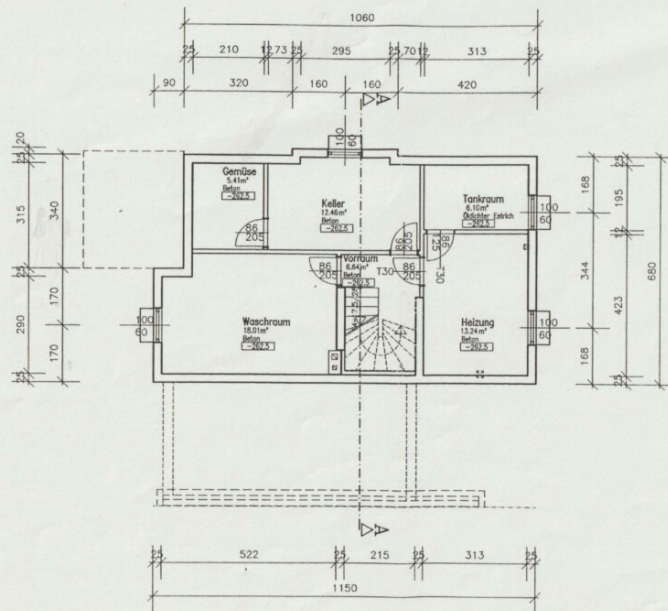








DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes **Eckreihenhaus in Ziegelmassivbauweise**, errichtet von einem **regionalen Baumeisterbetrieb**. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauausführung, moderne Haustechnik sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die höchsten Wohnkomfort garantieren. Dank der Ecklage genießen Sie ein Plus an Privatsphäre sowie einen liebevoll gestalteten Gartenbereich. Beziehen könnten Sie dieses schöne Objekt im Frühjahr 2027.

## Bauweise & Technik

- Hochwertiges **Baumeisterhaus aus der Region**
- **Ziegelmassivbau** mit Kalkzementputz (**BJ. 1996**)
- **Photovoltaikanlage (BJ 2022)** 18 Paneele mit Stromspeicher
- **Pellets Heizung Windhager (BJ 2022)**
- **Fußbodenheizung** im Vorraum, Badezimmer und Wintergarten
- Zweifach verglaste **Holzfenster**, außen **aluverkleidet**
- **Alarmgesichert Im Erdgeschoß**
- **Komplett eingezäuntes Grundstück, im Grenzkataster vermessen**

## Außenbereich

- **18 m² Terrasse mit Echtglasüberdachung und elektrischer Beschattung**
- Liebevoll gestaltete **Gartenbepflanzung, Sickerschacht für Gartenbewässerung**
- **Gerätehaus Biohort**
- Ideale **südliche** Ausrichtung

## Raumaufteilung & Ausstattung

## **Wohnbereich auf 2 Etagen (ca. 128m<sup>2</sup>)**

- Vorraum mit Kellerabgang
- Küche + Vorratsraum
- großzügiger Wohn- Essbereich mit einem Schwedenofen und direktem Gartenzugang
- 3 Zimmer, eines mit Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche
- 2 Toiletten
- Wintergarten im Obergeschoss mit **Klimaanlage**

## **Keller (ca. 61,86 m<sup>2</sup>)**

- **Sauna + Dusche**
- **Fitnessraum**
- **Heizraum + Lagerraum für ca. 8 Tonnen Pellets**
- **Gemüse Keller**
- **Werkstätte - Hobbyraum**

## **Garage & Stellplätze**

- **Garage mit elektrischem Torantrieb**
  - Garage: **ca. 20,20 m<sup>2</sup>**



- Abstellraum: **ca. 6,44 m<sup>2</sup>**
- **2 zusätzliche PKW-Stellplätze**

## Highlights auf einen Blick

- Eckreihenhaus mit hoher Privatsphäre
- Terrasse mit Echtglasüberdachung & elektrischer Beschattung
- Photovoltaik (10 kW)
- Pellets Heizung & teilweise Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Wintergarten im OG
- Sauna & Fitnessraum im Keller
- Hochwertige Bauweise & regionale Ausführung eines Baumeister Betriebes aus Deutschlandsberg
- Alarmanlage & vollständig eingezäuntes Grundstück, teilweise mit einem Sichtschutzzaun und Einfahrtstor vervollständigt **(BJ.2019)**

## Fazit

Dieses Eckreihenhaus vereint **Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau**. Die Kombination aus moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und liebevoll gestaltetem Außenbereich macht diese Immobilie zu einem **außergewöhnlichen Zuhause** für Familien, Paare oder anspruchsvolle Käufer.

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin.

Bezugsbereit ist dieses Haus im Frühjahr 2027.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.