

Modernes Doppelhaus nahe Graz – Garten, Keller & schneller Baustart sichern!



Objektnummer: 298104

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Rohrbach |
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8151 Rohrbach |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 113,00 m ² |
| Nutzfläche: | 173,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 60,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 44,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67 |
| Kaufpreis: | 419.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Kaufpreis ab € 419.000,- bis € 479.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilienrehand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilienrehand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

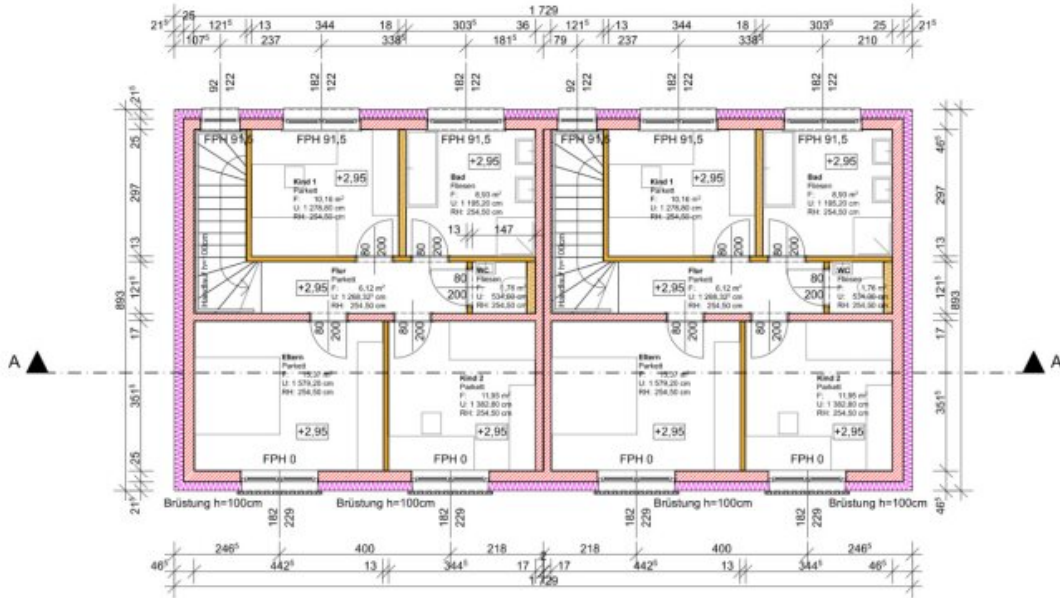
Wohnungs- und Häuservideos

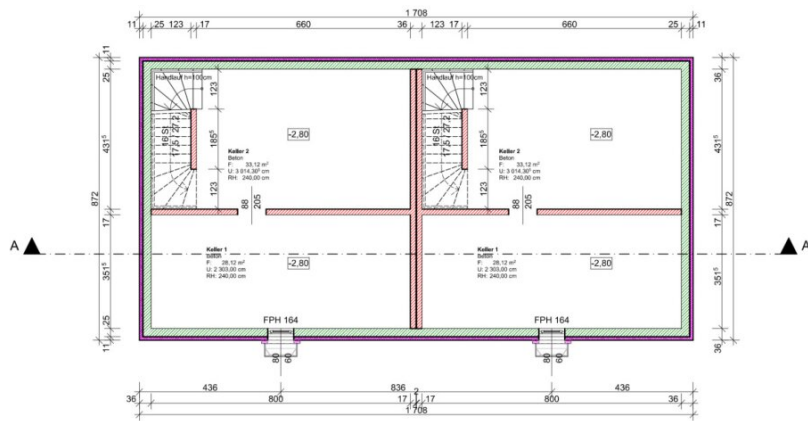
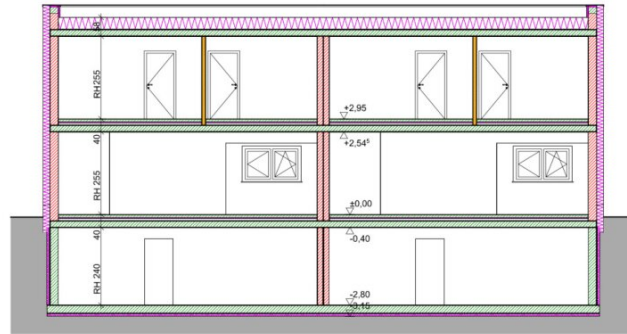
Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





Objektbeschreibung

Modernes Doppelhaus mit Garten & Keller – Wohnen nahe Graz mit Perspektive

Ein Zuhause ist mehr als nur ein Ort – es ist eine Entscheidung für Lebensqualität, Ruhe und langfristige Sicherheit.

In naturnaher Lage, nur wenige Minuten von Graz entfernt, entsteht ein durchdachtes Neubauprojekt mit modernen Doppelhaushälften, das genau diesen Anspruch erfüllt. Klare Architektur, hochwertige Bauweise und ein strukturierter Bauablauf schaffen ein Gesamtpaket, das sowohl für Eigennutzer als auch für zukunftsorientierte Käufer überzeugt.

Durchdachtes Projekt mit klarer Umsetzung

Nach dem erfolgreichen ersten Bauabschnitt wird das Projekt nun fortgeführt.

Um eine rasche Realisierung sicherzustellen, erfolgt die Umsetzung in Bauabschnitten.

Der Baustart erfolgt bereits, sobald 3 Einheiten innerhalb eines Bauabschnitts verkauft sind.

Die Bauzeit beträgt anschließend rund 12 Monate.

Für Käufer bedeutet das eine klare Perspektive und deutlich verkürzte Wartezeiten.

Wohnen mit Raum, Licht und Struktur

Die Doppelhaushälften bieten rund 113 m² Wohnfläche und überzeugen durch eine funktionale, moderne Raumaufteilung auf zwei Ebenen sowie einen vollwertigen Keller.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen ein helles, offenes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Vorraum, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken zur Verfügung. Ein zusätzliches WC sorgt für Komfort im Alltag.

Der vollunterkellerte Bereich eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – ob Stauraum,

Homeoffice oder Hobbyraum.

Freiflächen, die den Unterschied machen

Jede Einheit verfügt über eine private Terrasse sowie einen Eigengarten.

Die Grundstücksgrößen variieren je nach Einheit und reichen von kompakten Gärten bis hin zu außergewöhnlich großzügigen Flächen mit über 1.000 m².

Ein Angebot, das in dieser Form bei Doppelhäusern selten ist und echten Mehrwert schafft.

Qualität, die man nicht nur sieht, sondern spürt

Die Häuser werden in Ziegelmassivbauweise errichtet und entsprechen modernen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Zum Einsatz kommen unter anderem:

- Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- 3-fach verglaste Fenster
- Hochwertige Dämmung für niedrige Betriebskosten

Das Ergebnis ist ein angenehmes Raumklima und eine langfristig wirtschaftliche Nutzung.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein wesentlicher Vorteil in dieser Projektphase ist die Möglichkeit zur Mitgestaltung.

Je nach Baufortschritt können Anpassungen im Innenbereich sowie individuelle Ausstattungswünsche berücksichtigt werden. So entsteht kein Standardprodukt, sondern ein Zuhause, das sich an Ihren persönlichen Vorstellungen orientiert.

Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Die Einheiten starten aktuell ab € 419.000,- und variieren je nach Lage und Grundstücksgröße innerhalb des Projekts.

Optional besteht die Möglichkeit, ein Carport mit zwei Stellplätzen zu erwerben. Weitere Ausstattungsoptionen wie Pool oder Klimaanlage können individuell umgesetzt werden.

Sichere Abwicklung

Die Abwicklung erfolgt strukturiert und transparent über einen Treuhänder nach den Vorgaben des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

Damit ist eine sichere und nachvollziehbare Kaufabwicklung gewährleistet.

Dieses Projekt verbindet moderne Architektur, hochwertige Bauweise und eine Lage mit Zukunft zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

Ein Angebot für all jene, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Ruhe, Freiraum und Lebensqualität zu verzichten – und dabei Wert auf eine klare, planbare Umsetzung legen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <7.750m
Klinik <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <5.750m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.250m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <6.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <7.250m

Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap