

Wohnen auf einer Ebene - hochwertiger Bungalow in Burgau



Objektnummer: 1643/159

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8291 Burgau
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	232,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.015.000,00 €
Betriebskosten:	367,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

H +436643005626























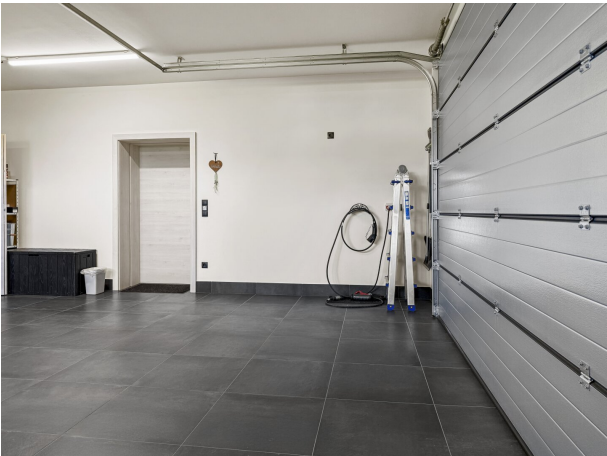


















Objektbeschreibung

170 m² Wohnfläche | 902 m² Grundstück | Fertigstellung 2025 | PV-Anlage | Erdwärme | KNX Smart Home | Barrierefrei

Zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik prägen diesen im **Jahr 2025 fertiggestellten Bungalow in Burgau**. In ruhiger Lage entstand ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Wohnqualität auf besondere Weise vereint.

Auf rund **170 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept auf einer Ebene. Die **barrierefreie Ausführung**, die **energieeffiziente Bauweise** sowie die hochwertige Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität und ein Zuhause, das den Anforderungen des heutigen Lebens ebenso gerecht wird wie jenen der Zukunft.

Großzügige Fensterflächen, **sorgfältig ausgewählte Materialien** und **moderne Haustechnik** fügen sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen. Ergänzt durch den **liebevoll gestalteten Außenbereich** entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe, Komfort und Lebensqualität auf gelungene Weise miteinander verbindet.

Durchdachte Planung für höchste Wohnqualität

Auf einer **Wohnfläche von 170 m²** bietet dieser Bungalow ein Raumkonzept, das Komfort, Funktionalität und Wohnqualität harmonisch miteinander verbindet. Sämtliche Wohnräume befinden sich auf einer Ebene und schaffen damit beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen in jeder Lebensphase.

Der private Rückzugsbereich umfasst ein rund **16 m² großes Schlafzimmer**, das durch einen **angeschlossenen Schrankraum** mit weiteren **rund 13 m²** ergänzt wird. **Zwei weitere Zimmer** mit jeweils **knapp 13 m²** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und schaffen ausreichend **Platz für individuelle Lebenskonzepte**.

Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen **zwei Badezimmer** zur Verfügung. Eines der Bäder verfügt über **Dusche und WC**, während das **zweite Badezimmer** mit rund **14 m² neben Dusche und WC** auch eine **Badewanne** bietet und damit Raum für entspannte Auszeiten schafft.

Das **Herzstück des Hauses** bildet der rund **52 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich**. Offen gestaltet und von Tageslicht durchflutet, entsteht hier jener Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen und das tägliche Leben stattfindet. Ein **hochwertiger Heizkamin**

fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre.

Besonderes Augenmerk wurde auf die **Gestaltung der Küche** gelegt. Die **hochwertige Tischlerküche** verbindet zeitloses Design mit **durchdachter Funktionalität** und bietet **großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum** sowie **hochwertige Geräte**. Sie wurde nicht nur als Kochbereich geplant, sondern als zentraler Treffpunkt des Hauses - ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und gesellige Abende. Die hochwertige Ausführung setzt sich auch in den weiteren Ausstattungsdetails fort. **Maßgefertigte Einbaumöbel** sorgen für ein stimmiges Gesamtbild und bieten durchdachte Stauraumlösungen, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügen.

Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich eine **separate Speis**, die zusätzlichen Stauraum und weitere Arbeitsflächen bietet. Dadurch bleibt der Küchenbereich angenehm aufgeräumt, während viele alltägliche Handgriffe dezent in den Hintergrund treten.

Auch die Organisation des Haushalts wurde sorgfältig mitgedacht. Der rund **12 m² große Hauswirtschaftsraum** bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und einen komfortablen Bügelbereich in angenehmer Arbeitshöhe. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen rund **10 m² großen Technikraum**, in dem die gesamte Haustechnik übersichtlich und professionell untergebracht ist.

Lebensqualität, die sich auch im Außenbereich fortsetzt

Nicht nur im Inneren wurde auf Komfort und Qualität geachtet. Auch der **Außenbereich** fügt sich **harmonisch in das Gesamtkonzept der Liegenschaft** ein und schafft zusätzliche Räume zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Das **rund 902 m² große Grundstück** wurde mit viel Sorgfalt gestaltet und bietet ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner oder all jene, die das Leben im Freien schätzen. Mehrere **Terrassenbereiche** mit einer **Gesamtfläche von über 50 m²** erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zu jeder Tageszeit den passenden Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien.

Die Außenanlagen spiegeln den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie wider und vereinen **stilvolle Gestaltung** mit **nachhaltigem Denken**. Die mit Bedacht ausgewählte Bepflanzung schafft ein stimmiges, lebendiges Gartenbild mit angenehmer Pflegeleichtigkeit. Eine **großzügige Zisterne** sorgt für die **effiziente Nutzung** wertvoller Regenwasserressourcen und trägt zu einem **verantwortungsvollen Umgang mit der Natur** bei. Gleichzeitig wurde bereits vorausschauend geplant: Mit minimalem technischem Adaptionsaufwand und geringen Investitionskosten lässt sich eine automatische Nachspeisung über die Wasserleitung integrieren, wodurch eine **nahezu vollautomatische Gartenbewässerung** auf höchstem Komfortniveau ermöglicht wird.

Auch zukünftige Wünsche wurden bereits berücksichtigt. Für die **Errichtung eines Pools** wurden die entsprechenden Vorbereitungen getroffen, wodurch sich der Außenbereich bei Bedarf unkompliziert erweitern lässt. Eine **Außendusche mit Warm- und Kaltwasseranschluss** ergänzt den Gartenbereich und unterstreicht den hohen Anspruch an Komfort und Funktionalität.

Die durchdachte Planung setzt sich auch außerhalb des Hauses fort. **Klare Strukturen, gepflegte Außenanlagen** und die ruhige Umgebung unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Liegenschaft und schaffen einen Ort, an dem sich **Wohnqualität** und **Lebensqualität** auf besondere Weise verbinden.

Technik auf höchstem Niveau

Hinter der **zeitlosen Architektur** verbirgt sich ein **durchdachtes technisches Gesamtkonzept**, das Komfort, Energieeffizienz und Zukunftssicherheit miteinander verbindet. Bei der Planung dieser Liegenschaft wurde großer Wert darauf gelegt, **moderne Haustechnik** sinnvoll in den Alltag zu integrieren, ohne dabei den Wohnkomfort in den Hintergrund zu stellen.

Die **Beheizung** erfolgt über eine **Erdwärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**, wodurch in sämtlichen Wohnräumen ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima geschaffen wird. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **leistungsstarke Photovoltaikanlage mit rund 20 kWp**, die einen wesentlichen Beitrag zur Eigenstromversorgung leistet und die Grundlage für einen energieeffizienten Betrieb des Hauses bildet.

Ein **KNX Smart Home System** ermöglicht die zentrale Steuerung zahlreicher Funktionen und schafft die Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen. **Intelligente Beleuchtungs- und Steuerungslösungen** sowie die individuell anpassbare Hausautomation verbinden modernste Technik mit höchstem Wohnkomfort und fügen sich harmonisch in den Alltag ein. Für zusätzlichen Komfort verfügt das Haus über eine **Klimaanlage**, einen **Glasfaseranschluss** sowie eine umfassende Netzwerk-Infrastruktur mit **LAN-Anschlüssen in den Wohnräumen**. Dank zahlreicher vorbereiteter Anschlüsse und einer vorausschauenden technischen Planung bleibt die Immobilie flexibel und bereit, auch zukünftige Anforderungen mühelos zu integrieren.

Die **technische Ausstattung** dieser Liegenschaft spiegelt den **hohen Qualitätsanspruch** des gesamten Hauses wider und vereint **innovative Lösungen** mit **nachhaltiger Wertbeständigkeit** und uneingeschränkter Alltagstauglichkeit.

Auch bei der Wahl des **Sonnenschutzes** wurde bewusst auf Qualität, Langlebigkeit und Alltagstauglichkeit gesetzt. Anstelle klassischer Raffstores kamen **hochwertige Rollladensysteme** mit einer nahezu **unsichtbar integrierten Dämmschicht** in den Lamellen zum Einsatz. Diese überzeugen durch ihre **hohe Widerstandsfähigkeit** gegenüber Wind und Witterung und können – anders als viele herkömmliche Systeme - selbst bei Starkregen oder

stärkerem Wind in jeder gewünschten Position verbleiben. Dadurch bleibt der Lichteinfall individuell regulierbar und die Wohnräume angenehm hell. Gleichzeitig bieten die gedämmten Rollläden zusätzliche **Vorteile hinsichtlich Wärme- und Kälteschutz**, unterstützen die Energieeffizienz des Hauses und erhöhen durch ihre robuste Ausführung die **Einbruchsicherheit**, da ein Hochschieben von außen deutlich erschwert wird.

Qualität, die bis ins Detail überzeugt - sichtbar wie unsichtbar

Neben der hochwertigen Ausstattung wurde auch bei der Bauausführung großer Wert auf Qualität gelegt. Die **Ziegelmassivbauweise mit 50 cm starkem Außenmauerwerk**, die sorgfältig ausgewählten Materialien sowie die durchdachte technische Infrastruktur schaffen die Grundlage für langfristige Wohnqualität und Werthaltigkeit. Zahlreiche Ausstattungsdetails wurden nicht nur aus optischen Gründen gewählt, sondern mit Blick auf **Komfort, Funktionalität** und **Alltagstauglichkeit** umgesetzt.

Sorgfältig ausgewählter Bauplatz

Bereits bei der **Auswahl des Grundstücks** legten die Eigentümer größten Wert auf die Qualität und Beschaffenheit des Bauplatzes. Dieser Anspruch an Nachhaltigkeit und Wohnqualität setzte sich auch nach der Fertigstellung des Hauses fort: Unmittelbar nach dem Einzug wurde während der ersten Wohnphase über einen Zeitraum von **sechs Monaten** eine **Radon-Messung** durch die **AGES Österreich** durchgeführt. Laut dem vorliegenden Messbericht wurden dabei **äußerst niedrige Werte** festgestellt - ein weiteres Zeichen für die Weitsicht und das Verantwortungsbewusstsein, mit denen diese Liegenschaft über alle Bauphasen hinweg begleitet wurde.

Von der bewussten Wahl des Grundstücks über die hochwertige Bauausführung bis hin zur durchdachten technischen Ausstattung offenbart sich ein Zuhause, dessen besondere Qualität nicht dem Zufall überlassen wurde. Vielmehr ist sie das Ergebnis zahlreicher Entscheidungen, die mit **Bedacht, Sorgfalt** und einem **kompromisslosen Anspruch an langfristige Wohnqualität** getroffen wurden.

Highlights auf einen Blick

Architektur & Wohnkomfort

- Fertigstellung **2025**
- Ziegelmassivbauweise mit **50cm Außenmauerwerk**
- Barrierefreier Bungalow mit rund **170 m² Wohnfläche**

- Hochwertiger **Heizkamin** im Wohnbereich
- Durchdachtes Wohnkonzept auf einer Ebene
- **Maßgefertigte Einbaumöbel** im Kaufpreis enthalten
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 52 m²
- Hochwertige Tischlerküche mit separater Speis
- Schlafzimmer mit rund 13 m² großem Schrankraum
- **Zwei Badezimmer**, eines davon mit Badewanne
- Hauswirtschaftsraum
- **Garage** mit Lagerraum und Technikraum mit rund 60 m² integriert

Energie & Technik

- **Erdwärmepumpe** mit Fußbodenheizung & Warmwasser-Aufbereitung
- **Photovoltaikanlage** mit rund 20 kWp
- KNX Smart Home System
- LAN-Anschlüsse in den Wohnräumen

- **Klimaanlage**
- Glasfaseranschluss
- Elektrische Rollläden mit gedämmten Lamellen
- Hochwertige Netzwerk- und Medieninfrastruktur
- Vorbereitung für Batteriespeicher

Grundstück & Außenbereich

- **902 m² Grundstück**
- Über 50 m² Terrassenflächen
- Carport Platz vorbereitet
- 10 m³ Zisterne
- Gartenbewässerung
- **Pool** bereits **vorbereitet** und **bewilligt**
- Außendusche mit Warm- und Kaltwasser
- **Ruhige Wohnlage** in Burgau in einer Sackgasse

Entdecken Sie diese Liegenschaft auch digital

Ein Zuhause lässt sich nur bedingt durch Worte und Bilder beschreiben. Um einen noch umfassenderen Eindruck dieser Immobilie zu vermitteln, stehen Ihnen sowohl ein **Objektvideo** als auch ein **Matterport-Rundgang** zur Verfügung.

Durch das **Video** erhalten Sie einen ersten Eindruck von Architektur, Raumgefühl und Außenanlagen. Der **Matterport-Rundgang** ermöglicht es, die Liegenschaft bequem von zu Hause aus zu besichtigen und die Räume in Ihrem eigenen Tempo zu erkunden.

? [Hier gelangen Sie zum Objektvideo.](#)

? [Hier starten Sie den virtuellen Matterport-Rundgang.](#)

Mein Service

Jede Immobilie erzählt ihre eigene Geschichte - und manche Details erschließen sich erst beim persönlichen Rundgang vor Ort.

Gerne begleite ich Sie durch diese außergewöhnliche Liegenschaft, beantworte Ihre Fragen und stehe Ihnen vom ersten **Besichtigungstermin** bis zur erfolgreichen Übergabe als verlässliche Ansprechpartnerin zur Seite.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler

Immobilienfachberaterin

Burgau - Lebensqualität zwischen Thermenregion und Natur

Die Marktgemeinde Burgau zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Oststeiermark und verbindet die Ruhe des ländlichen Raums mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Wohnhaus befindet sich in einem neu erschlossenen Siedlungsgebiet in angenehmer Ruhelage und dennoch nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Nahversorger, Arzt, Apotheke, Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort. Darüber hinaus bietet Burgau ein aktives Vereinsleben, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Menschen, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Die Region ist weit über ihre Grenzen hinaus für ihre Thermen, Golfplätze und Naherholungsgebiete bekannt. Die Thermen Bad Blumau, Bad Waltersdorf, Stegersbach und

Loipersdorf sowie mehrere renommierte Golfanlagen befinden sich in komfortabler Reichweite und erweitern das Freizeitangebot um zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Fürstenfeld und Stegersbach sind jeweils in rund 15 Minuten erreichbar, Oberwart in etwa 30 Minuten. Über die S7-Anbindung und die nahegelegene Anbindung an die A2 Südautobahn gelangt man zudem bequem in Richtung Graz und Wien. Die Landeshauptstadt Graz ist in weniger als einer Stunde erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und hoher Freizeitqualität macht Burgau zu einem Wohnort, der Ruhe und Lebensqualität mit den Anforderungen des modernen Alltags verbindet.

Kooperationshinweis

Die Vermarktung dieser Liegenschaft erfolgt in Kooperation mit Herrn Patrick Hrauda, ITH Immobilientreuhand GmbH (ITH Schantl Immobilien). Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der EigentümerIn. Trotz sorgfältiger Prüfung kann für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap