Ankommen, durchatmen, vorausdenken - barrierefreies Wohnen zwischen Wald und Thermenregion 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 m²
Nutzfläche:	232,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	989.000,00 €
Betriebskosten:	367,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626










LIEBLINGSPLATZ


LIEBLINGSPLATZ














GolfHouse






Home






Home





































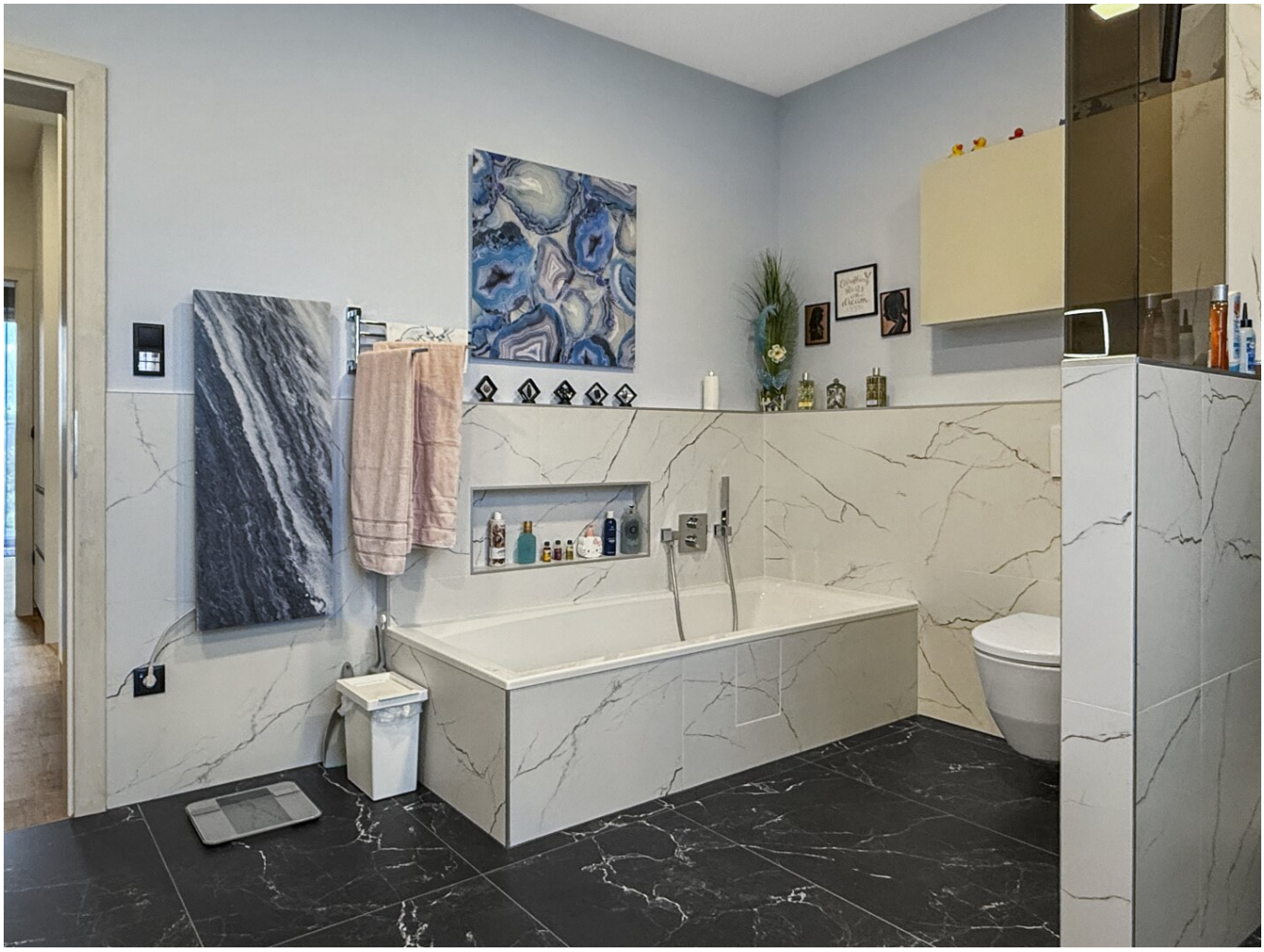














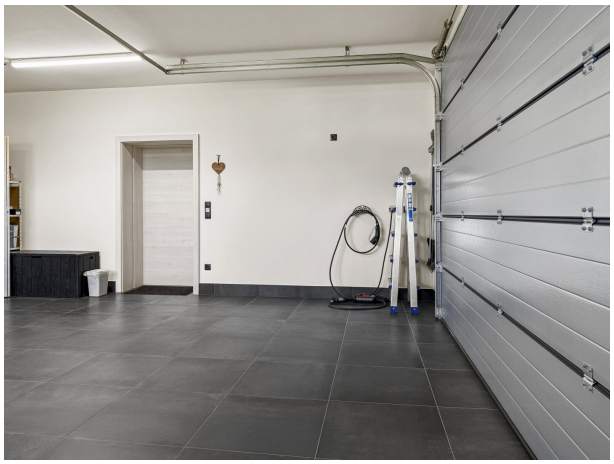















CarboSol Fassadenfarbe
CAPAROL
PrimaPor K 5
KÄRCHER













Objektbeschreibung

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

Zeitgemäße Architektur trifft nachhaltigen Wohnkomfort

Dieser im **Jahr 2025 fertiggestellte Bungalow** vereint **hochwertige Bauqualität**, **barrierefreies Wohnen** und ein **durchdachtes Energiekonzept** zu einem Zuhause, das auf langfristigen Wohnkomfort ausgelegt ist.

Auf rund **170 m² Wohnfläche** entstand ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Funktionalität und **moderne Haustechnik** harmonisch miteinander verbindet. Sämtliche **Wohnräume** befinden sich **auf einer Ebene** und schaffen damit beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen - heute ebenso wie in den kommenden Lebensphasen.

Großzügige Fensterflächen, eine **geschützte Terrasse** und die **ruhige Lage am Ende einer Sackgasse** schaffen eine Wohnatmosphäre, die Offenheit mit Privatsphäre verbindet. Gleichzeitig sorgen **Erdwärme**, **Photovoltaik** und intelligente Gebäudetechnik für einen Alltag, in dem Energieeffizienz und Wohnkomfort selbstverständlich ineinandergreifen.

Durchdachte Planung für höchste Wohnqualität

Mit rund **170 m² Wohnfläche** überzeugt dieser Bungalow durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, die Offenheit, klare Strukturen und ein **hohes Maß an Wohnkomfort** vereint. Sämtliche **Wohnräume** befinden sich **auf einer Ebene** und schaffen damit beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen - heute ebenso wie in den kommenden Lebensphasen.

Das **Herzstück des Hauses** bildet der **rund 52 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich**. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und lassen den **Wohnraum mit den umliegenden Terrassen verschmelzen**. Der **hochwertige Heizkamin** sorgt in den kühleren Monaten für eine angenehme Atmosphäre und macht den Wohnbereich zum natürlichen Mittelpunkt des Hauses.

Die **individuell geplante Tischlerküche** verbindet zeitloses Design mit hoher Funktionalität. **Großzügige Arbeitsflächen**, **hochwertige Markengeräte** sowie eine **direkt angeschlossene Speis** bieten beste Voraussetzungen für den Alltag ebenso wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Küche und Speis überzeugen durch ihre hochwertige Ausführung, außergewöhnlich viel Stauraum und durchdachte Lösungen, die Funktionalität und Ästhetik harmonisch miteinander verbinden.

Dieser hohe Qualitätsanspruch setzt sich im gesamten Haus fort. Auch der **Wohnbereich** sowie der **Hauswirtschaftsraum** wurden mit **individuell gefertigten Einbaumöbeln** ausgestattet. Passgenau geplante Lösungen nutzen den vorhandenen Raum optimal, schaffen ein stimmiges Gesamtbild und bieten großzügigen Stauraum. Sämtliche Einbaumöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Der **private Rückzugsbereich** befindet sich im hinteren Teil des Hauses und umfasst das **Schlafzimmer mit großzügigem Schrankraum** sowie das rund **14 m² große Hauptbadezimmer mit Dusche, Badewanne und WC**. Diese Anordnung schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und einen angenehm vom übrigen Wohnbereich getrennten Rückzugsort.

Die **beiden weiteren Zimmer** mit **jeweils rund 13 m² Wohnfläche** sind - ebenso wie das **zweite Badezimmer mit Dusche und WC** - direkt vom zentralen Gang aus erreichbar. Ob als Gästezimmer, Homeoffice oder für individuelle Wohnbedürfnisse – die klare Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sämtliche **Räume** sind **getrennt voneinander begehbar** und unterstreichen die durchdachte Planung dieser Liegenschaft.

Direkt **an die Küche anschließend** befindet sich ein **großzügig geplanter Hauswirtschaftsraum**, der den Alltag auf komfortable Weise erleichtert. Neben **maßgefertigten Einbaumöbeln** und **großzügigen Stauraumlösungen** wurden auch die Waschmaschine und der Trockner **ergonomisch auf angenehmer Arbeitshöhe** integriert, sodass ein Bücken im täglichen Gebrauch entfällt. Ergänzt wird der Raum durch durchdachte Details wie ein in die Möblierung integriertes, ausklappbares Bügelbrett, das bei Bedarf mit wenigen Handgriffen einsatzbereit ist und anschließend platzsparend verschwindet.

Die **direkt mit dem Wohnhaus verbundene Garage** ermöglicht einen komfortablen Zugang in den Vorraum und sorgt dafür, dass Einkäufe oder Gepäck auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes ins Haus gelangen. Von der Garage aus sind sowohl der **separate Haustechnikraum** als auch ein weiterer **großzügiger Lagerraum** mit praktischen Regalsystemen erreichbar. Dieser bietet vielseitigen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Ausstattung und verfügt gleichzeitig über einen direkten Ausgang auf die Terrasse. Die durchdachte Anordnung schafft kurze Wege und unterstreicht den funktionalen Anspruch der gesamten Planung.

Auch an zukünftige Anforderungen wurde bereits gedacht: Die **Vorbereitung für die Errichtung eines Carports** ist bereits vorhanden und ermöglicht bei Bedarf die unkomplizierte Schaffung eines zusätzlichen überdachten Stellplatzes.

Lebensqualität, die sich auch im Außenbereich fortsetzt

Die hohe Wohnqualität dieses Bungalows endet nicht an der Terrassentür. Mit derselben Sorgfalt, die in die Planung des Hauses eingeflossen ist, wurde auch der Außenbereich gestaltet. So entsteht ein **harmonisches Gesamtbild**, das **Wohnkomfort, Privatsphäre und**

die Nähe zur Natur auf besondere Weise **verbindet**.

Das rund **902 m² große Grundstück** bietet großzügige Freiflächen und schafft den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Die **umlaufenden Terrassen** mit einer **Gesamtfläche von über 50 m²** eröffnen zu jeder Tageszeit den passenden Platz - ob für den ersten Kaffee in der Morgensonne, ein Mittagessen im Schatten oder einen entspannten Sommerabend mit Blick ins Grüne. Je nach Tageszeit lässt sich der persönliche Lieblingsplatz immer wieder neu wählen. Durch die Anordnung des Hauses entstehen **geschützte Außenbereiche mit hoher Privatsphäre**, die sich individuell als Frühstücksterrasse, Leseecke oder persönlicher Wellnessbereich gestalten lassen. Die **großzügigen Bebauungsabstände** sorgen dafür, dass das offene Raumgefühl und die angenehme Belichtung des Außenbereichs langfristig erhalten bleiben.

Nur **wenige Gehminuten vom Haus** entfernt beginnt der **angrenzende Wald**. Ob für einen morgendlichen Spaziergang, eine Laufrunde oder bewusstes Abschalten in der Natur - die unmittelbare Nähe zum Grün macht Erholung zu einem selbstverständlichen Teil des Alltags. Auch von den Terrassen und den Wohnräumen aus begleitet der **Blick ins Grüne** die besondere Atmosphäre dieser Liegenschaft und schafft ein Wohngefühl, das Ruhe und Natur in den Alltag integriert.

Die **Außenanlagen** spiegeln den hohen Qualitätsanspruch der Immobilie wider und verbinden **stilvolle Gestaltung** mit **nachhaltigem Denken**. Die bewusst ausgewählte Bepflanzung sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild bei gleichzeitig angenehm geringem Pflegeaufwand. Eine **großzügige 10 m³-Zisterne** ermöglicht die effiziente **Nutzung von Regenwasser** und bildet die **Grundlage für eine ressourcenschonende Gartenbewässerung**. Bereits heute wurden sämtliche Vorkehrungen getroffen, um mit geringem technischem Aufwand eine **automatische Nachspeisung über die Wasserleitung** zu integrieren und die Bewässerung nahezu vollständig zu automatisieren.

Auch zukünftige Wünsche wurden bereits berücksichtigt. Die **Vorbereitungen für die Errichtung eines Pools** sind bereits vorhanden, sodass sich der Außenbereich bei Bedarf ohne aufwendige Erdarbeiten erweitern lässt. Eine **Außendusche mit Warm- und Kaltwasseranschluss** ergänzt das Gesamtkonzept und unterstreicht den hohen Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit.

So entsteht ein Außenbereich, der weit mehr ist als ein Garten - er erweitert den **Wohnraum ins Freie** und bietet den passenden Rahmen für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen schätzen.

Technik auf höchstem Niveau

Die **technische Ausstattung dieses Hauses** wurde mit einem klaren Ziel geplant: **höchsten Wohnkomfort**, **nachhaltige Energieeffizienz** und **langfristige Zukunftssicherheit** miteinander zu verbinden. Moderne Gebäudetechnik unterstützt den Alltag, ohne dabei

kompliziert zu sein - viele Abläufe erfolgen automatisiert und können bei Bedarf dennoch jederzeit einfach und intuitiv gesteuert werden.

Für ein **angenehmes Raumklima** sorgt eine **Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung**, die sämtliche Wohnräume gleichmäßig temperiert. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **leistungsstarke Photovoltaikanlage** mit **rund 20 kWp**, die einen wesentlichen Beitrag zur Eigenstromversorgung leistet. Dadurch profitieren die zukünftigen Eigentümer nicht nur von **dauerhaft niedrigen Energiekosten**, sondern auch von einer **deutlich höheren Unabhängigkeit** gegenüber **künftigen Energiepreissteigerungen**. Gerade in Zeiten steigender Energiekosten gewinnt diese **Form der Eigenversorgung** zunehmend an Bedeutung und bietet einen **langfristigen wirtschaftlichen Vorteil.**

Das **KNX Smart Home System** steuert zahlreiche Funktionen des Hauses zentral und sorgt dafür, dass sich **Beleuchtung**, **Beschattung** und weitere Abläufe komfortabel an den persönlichen Alltag anpassen lassen. Trotz der umfangreichen Möglichkeiten bleibt die **Bedienung bewusst einfach** und **alltagstauglich**. Viele Funktionen können wie gewohnt über klassische Lichtschalter genutzt werden, während die **intelligente Gebäudetechnik unauffällig im Hintergrund** arbeitet und den Wohnkomfort spürbar erhöht. Für die **Übergabe** steht eine **vollständige Dokumentation** sämtlicher Systeme zur Verfügung, sodass auch technisch weniger erfahrene NutzerInnen einen unkomplizierten Einstieg erhalten.

Ergänzt wird die **hochwertige Ausstattung** durch 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 bietet beste Voraussetzungen, um auch zukünftige technische Entwicklungen problemlos zu integrieren. Die **Vorbereitung für einen Batteriespeicher** wurde bereits berücksichtigt und ermöglicht eine unkomplizierte Erweiterung des Energiekonzepts.

Auch beim **Sonnenschutz** wurde bewusst auf Qualität, Langlebigkeit und Alltagstauglichkeit gesetzt. Anstelle klassischer Raffstores kamen **hochwertige Rollläden mit gedämmten Lamellen** zum Einsatz. Sie überzeugen durch ihre hohe **Widerstandsfähigkeit** gegenüber **Wind und Witterung** und können - anders als viele herkömmliche Systeme - auch bei stärkerem Wind oder Regen in jeder gewünschten Position verbleiben. Gleichzeitig **verbessern** sie den **Wärme- und Kälteschutz,** unterstützen die Energieeffizienz des Hauses und erhöhen durch ihre robuste Ausführung die **Einbruchsicherheit**.

Die gesamte technische Ausstattung folgt einem **klaren Grundgedanken**: Sie soll den **Alltag komfortabler gestalten**, **Ressourcen effizient nutzen** und gleichzeitig den **langfristigen Werterhalt** dieser außergewöhnlichen **Immobilie** sichern.

Ihre Vorteile auf einen Blick

• Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung

• Photovoltaikanlage mit rund 20 kWp

• Vorbereitung für Batteriespeicher

• KNX Smart Home mit intuitiver Bedienung

• Glasfaseranschluss & LAN-Netzwerk

• Hochwertige, windstabile Rollläden mit gedämmten Lamellen

Das Ergebnis: hoher Wohnkomfort, niedrige laufende Energiekosten und ein hohes Maß an Unabhängigkeit von zukünftigen Energiepreissteigerungen.

Nachhaltig gebaut. Langfristig gedacht.

Die Qualität dieser Liegenschaft zeigt sich nicht nur in der **hochwertigen Ausstattung**, sondern vor allem in den Entscheidungen, die bereits während der Planung und Bauausführung bewusst getroffen wurden. Viele dieser Details bleiben im Alltag unsichtbar - bilden jedoch die Grundlage für **langfristige Wohnqualität**, **Werthaltigkeit** und ein **Zuhause**, das auch den **Anforderungen kommender Jahrzehnte** gerecht wird.

Errichtet wurde das Haus in **massiver Ziegelbauweise mit 50 cm starkem Außenmauerwerk**. Hochwertige Materialien, eine sorgfältige Bauausführung sowie das durchdachte Zusammenspiel von Architektur, Gebäudetechnik und Energieeffizienz schaffen ein Zuhause, das auf Langlebigkeit ausgelegt ist. Gleichzeitig besteht in den kommenden Jahrzehnten kein absehbarer Bedarf an kostenintensiven energetischen Sanierungsmaßnahmen - ein wesentlicher Vorteil gegenüber vielen Bestandsimmobilien.

Bereits bei der Auswahl des Grundstücks legten die Eigentümer größten Wert auf dessen Qualität und Beschaffenheit. Dieser Anspruch setzte sich auch nach der Fertigstellung konsequent fort: Während der ersten sechs Monate nach dem Einzug wurde durch die **AGES Österreich eine Radonmessung** durchgeführt. Der vorliegende Messbericht bestätigt **äußerst niedrige Messwerte** und unterstreicht damit die sorgfältige Auswahl des Bauplatzes sowie den hohen Qualitätsanspruch, mit dem diese Liegenschaft realisiert wurde.

So entstand ein Zuhause, dessen Wert weit über die sichtbare Ausstattung hinausgeht. Es ist das Ergebnis zahlreicher durchdachter Entscheidungen - von der Auswahl des Grundstücks über die Bauweise bis hin zum zukunftsorientierten Energie- und Technikkonzept. Eine Immobilie, die nicht nur heute überzeugt, sondern auch **langfristig** eine w**ertbeständige Investition in Wohnqualität und Lebenskomfort** darstellt.

Highlights auf einen Blick

Architektur & Wohnkomfort

- **Fertigstellung 2025**
- Ziegelmassivbauweise mit **50 cm starkem Außenmauerwerk**
- **Barrierefreier Bungalow** mit rund **170 m² Wohnfläche**
- Durchdachtes Wohnkonzept auf einer Ebene
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 52 m²
- **Hochwertiger Heizkamin** als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs
- **Individuell geplante Tischlerküche** mit separater Speis
- Maßgefertigte **Einbaumöbel** bereits **im Kaufpreis enthalten**
- Schlafzimmer mit großzügigem Schrankraum
- **Zwei Badezimmer**, eines davon mit Badewanne
- Angrenzender Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten Einbauten
- Direkt mit dem Wohnhaus **verbundene Garage** mit Haustechnik- und Lagerraum
- Vorbereitung für zusätzlichen Carport

Energie & Technik

- **Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung** und Warmwasseraufbereitung
- **Photovoltaikanlage** mit rund **20 kWp**
- Niedrige laufende Energiekosten dank effizientem Energiekonzept
- **Hohe Unabhängigkeit** von zukünftigen **Energiepreissteigerungen**
- KNX Smart Home mit intuitiver Bedienung
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- LAN-Anschlüsse in sämtlichen Wohnräumen
- Vorbereitung für Batteriespeicher
- Hochwertige, windstabile Rollläden mit gedämmten Lamellen

Grundstück & Außenbereich

- **902 m² Grundstück**
- **Umlaufende Terrassen** mit über 50 m² Fläche
- Geschützte Terrassenbereiche mit hoher Privatsphäre
- Blick ins Grüne und **unmittelbare Waldnähe**

- Pool bereits vorbereitet und bewilligt
- **Außendusche** mit Warm- und Kaltwasser
- **10 m³-Zisterne** mit Vorbereitung für automatische Gartenbewässerung
- **Ruhige Sackgassenlage** in Burgau
- Thermenregion und Golfplätze in kurzer Fahrdistanz

Transparente Kaufpreisgestaltung

Bei dieser Liegenschaft wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, maßgefertigte Einbaumöbel sowie eine umfangreiche technische Ausstattung gelegt. Zusätzlich steht für die bewegliche Einrichtung eine **detaillierte Inventarliste** mit Einzelbewertungen zur Verfügung.

Im Rahmen der Kaufabwicklung besteht daher die Möglichkeit, den **Immobilienwert** und die **bewegliche Einrichtung** transparent und **nachvollziehbar getrennt** darzustellen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt selbstverständlich in Abstimmung mit dem beurkundenden Notariat und den Vertragsparteien.

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