Leibnitz! Einmaliges Anwesen mit atemberaubender Aussicht und besonderem Wohnambiente



Objektnummer: 1728/247

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Kogelberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,45 m²
Nutzfläche:	233,98 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	517,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	619.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hergel

TPI Traumplatz Immobilien GmbH




Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause im Video –
präsentiert von Traumplatz Immobilien. Link unten.
TRAUMPLATZ
IMMOBILIEN GMBH

































































































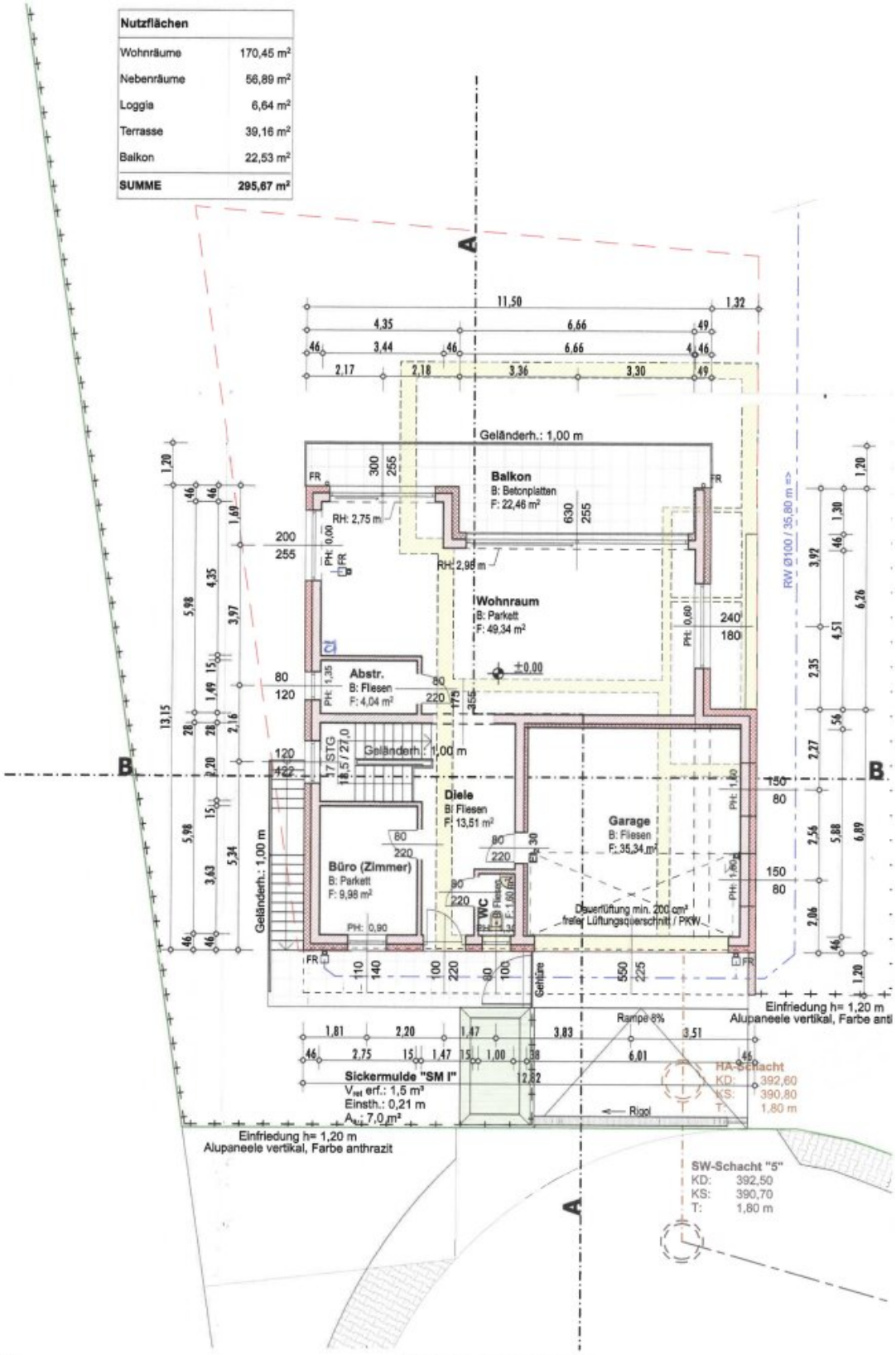




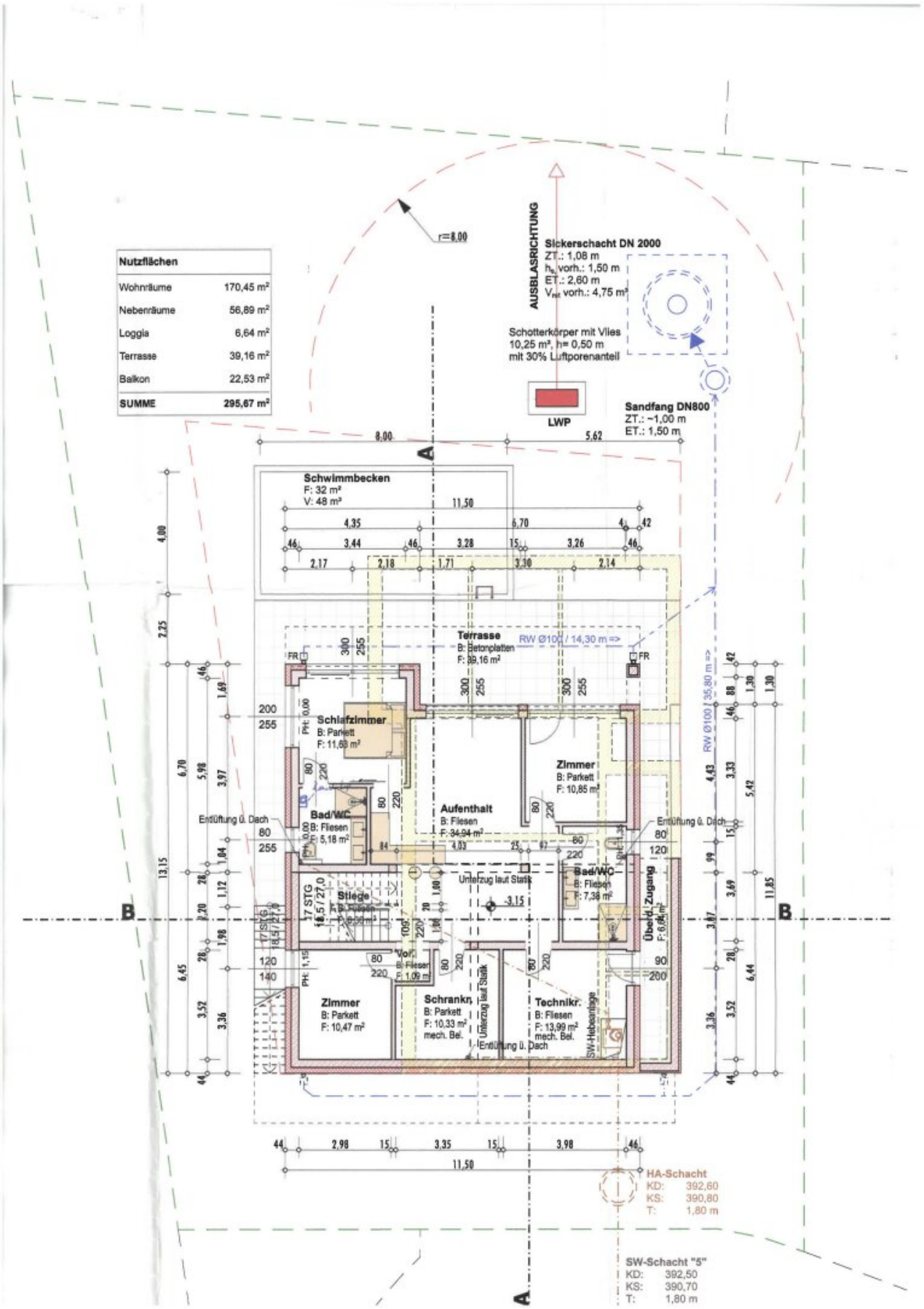


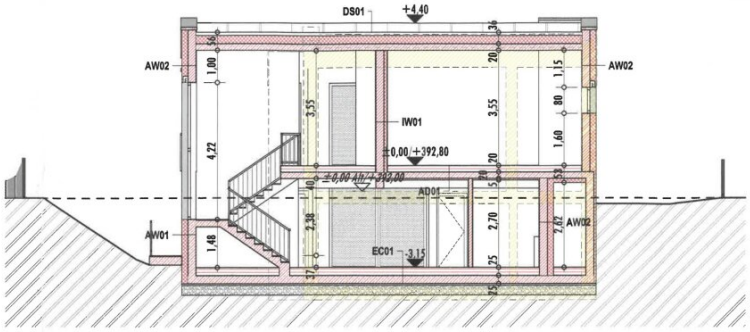

TRAUMPLATZ
IMMOBILIEN GMBH
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden)
Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?
Alexander Hergel
Geschäftsführer
a.hergel@traumplatz-immobilien.at
0660 68 08 310
Ich berate Sie gerne!
KOSTENLOS & UNVERBINDLICH
IMMOBILIEN
VERMARKTUNG &
ENTWICKLUNG
"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."
www.traumplatz-immobilien.at

Nutzflächen	
Wohnräume	170,45 m²
Nebenräume	56,89 m²
Loggia	6,64 m²
Terrasse	39,16 m²
Balkon	22,53 m²
SUMME	**295,67 m²**

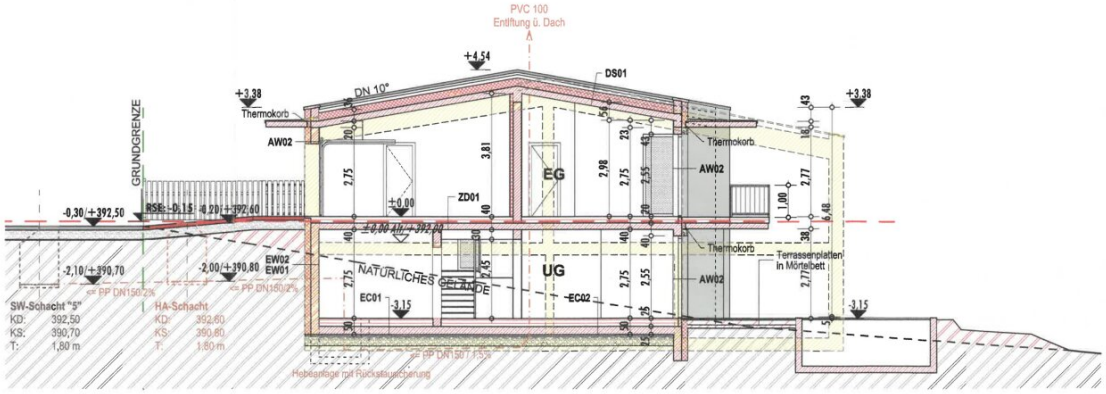


02 ERDGESCHOSS

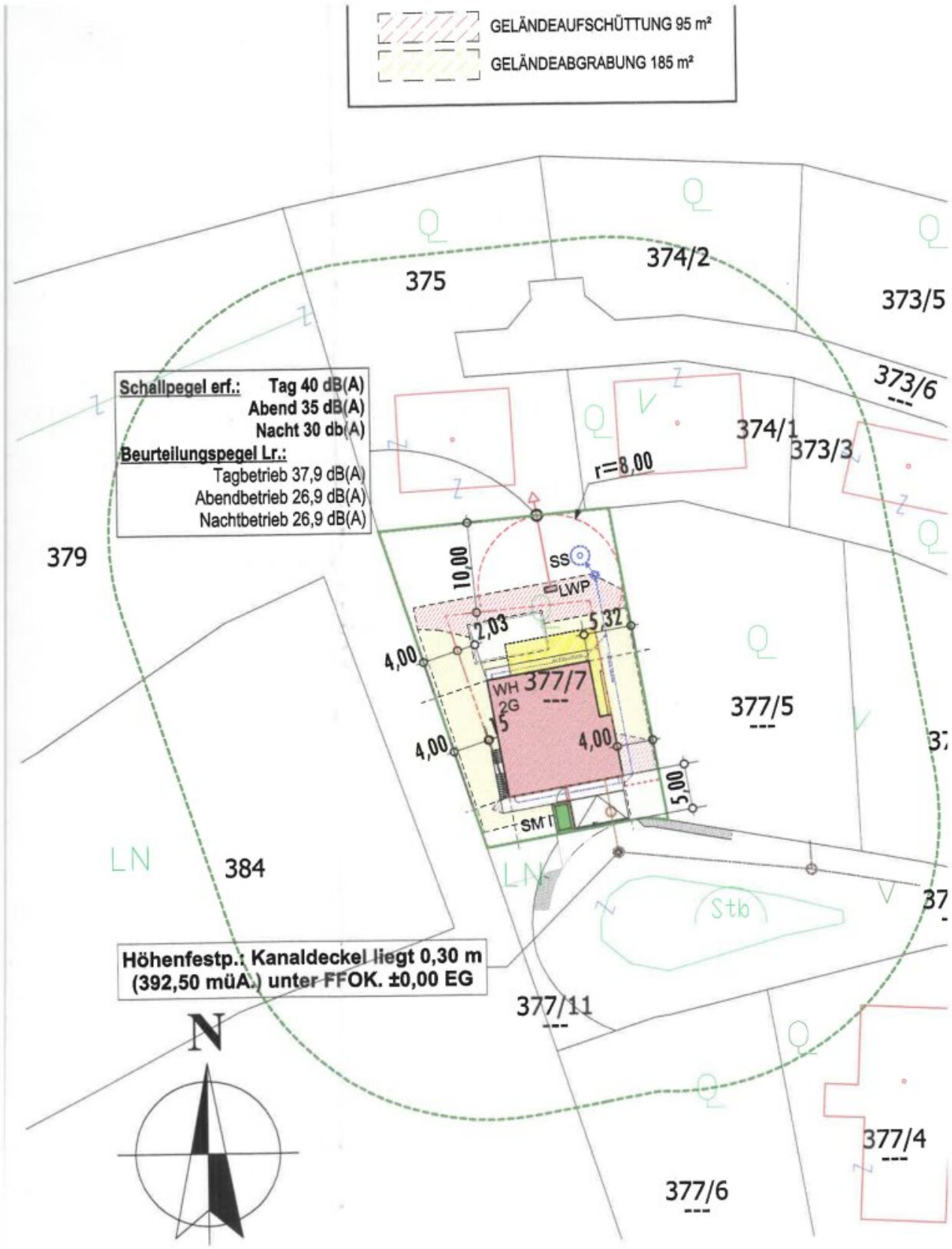

Nutzflächen
Wohnräume 170,45 m²
Nebenräume 56,89 m²
Loggia 6,64 m²
Terrasse 39,16 m²
Balkon 22,53 m²
SUMME 295,67 m²
r=8,00
AUSBLASRICHTUNG
Sickerschacht DN 2000
ZT.: 1,08 m
hs vorh.: 1,50 m
ET.: 2,60 m
VNet vorh.: 4,75 m³
Schotterkörper mit Vlies
10,25 m³, h= 0,50 m
mit 30% Luftporenanteil
LWP
Sandfang DN800
ZT.: ~1,00 m
ET.: 1,50 m
Schwimmbecken
F: 32 m²
V: 48 m³
Terrasse
B: Betonplatten
F: 39,16 m²
RW Ø100 / 14,30 m =>
RW Ø100 / 35,80 m =>
Schlafzimmer
B: Parkett
F: 11,63 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 10,85 m²
Bad/WC
B: Fliesen
F: 5,18 m²
Aufenthalt
B: Fliesen
F: 34,94 m²
Bad/WC
B: Fliesen
F: 7,36 m²
Überd. Zugang
F: 6,64 m²
Entlüftung ü. Dach
Unterzug laut Statik
Stiege
B: Fliesen
F: 3,09 m²
17 STG 16,5 / 27,0
Vor.
B: Fliesen
F: 1,09 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 10,47 m²
Schrankr.
B: Parkett
F: 10,33 m²
mech. Bel.
Technikr.
B: Fliesen
F: 13,99 m²
mech. Bel.
SW-Hebeanlage
HA-Schacht
KD: 392,60
KS: 390,80
T: 1,80 m
SW-Schacht "5"
KD: 392,50
KS: 390,70
T: 1,80 m
A
B



04 **SCHNITT B-B** **1:100**



03 **SCHNITT A-A** **1:100**


GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG 95 m²
GELÄNDEABGRABUNG 185 m²
Schallpegel erf.: Tag 40 dB(A)
Abend 35 dB(A)
Nacht 30 db(A)
Beurteilungspegel Lr.:
Tagbetrieb 37,9 dB(A)
Abendbetrieb 26,9 dB(A)
Nachtbetrieb 26,9 dB(A)
Höhenfestp.: Kanaldeckel liegt 0,30 m (392,50 müA.) unter FFOK. ±0,00 EG
N
375
374/2
373/5
373/6
374/1
373/3
379
377/7
377/5
384
377/11
377/4
377/6
r=8,00
10,00
4,00
2,03
5,32
4,00
4,00
5,00
SS
LWP
WH 2G
SMT
LN
Stb

10 **LAGEPLAN**

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Leibnitz! Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und höchste Wohnqualität mit einer unvergleichlichen Aussicht über die südsteirische Landschaft.

Mit einer beeindruckenden Gesamtnutzfläche von ca. 295,67 m² inklusive sämtlicher Bauteile und einer Wohnfläche von ca. 170 m² bietet dieses außergewöhnliche Anwesen ein großzügiges Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Die lichtdurchfluteten Räume sowie beeindruckende Raumhöhen von ca. 2,75 bis 3,80 Metern schaffen ein einzigartiges Wohngefühl und verleihen dem Haus eine besondere Großzügigkeit.

Die hochwertige Ausstattung überzeugt mit durchdachten Details und modernstem Wohnkomfort. Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich ist das Haus bereits für eine Klimaanlage vorbereitet. Auch ein Swimmingpool mit ca. 8 × 4 Metern kann dank bestehender Vorbereitung problemlos realisiert werden.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Bauausführung mit bündigen Türblättern inklusive flächenbündigen Türstöcken, die dem Haus eine elegante und zeitlose Optik verleihen. Hochwertige Magnet-Zapfenschlösser sorgen für ein geräuschloses und komfortables Schließen der Innentüren. Für eine zukunftssichere digitale Infrastruktur ist bereits ein CAT-7-Netzwerk im gesamten Haus verlegt sowie ein Glasfaseranschluss vorbereitet bzw. vorhanden – ideal für Homeoffice, Streaming und Smart-Home-Anwendungen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen beeindruckenden Panoramablick über die umliegende Landschaft.

Highlights der Immobilie

- Einmalige Lage in einem der begehrtesten Wohngebiete von Leibnitz
- Gesamtnutzfläche von ca. 295,67 m² inklusive sämtlicher Bauteile
- Ca. 170 m² Wohnfläche mit großzügiger Raumaufteilung
- Beeindruckende Raumhöhen von ca. 2,75 bis 3,80 Metern
- Atemberaubender Fernblick über die südsteirische Landschaft
- Moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- CAT-7-Netzwerkverkabelung im gesamten Haus
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Flächenbündige Türblätter mit bündigen Türstöcken
- Hochwertige Magnet-Zapfenschlösser an den Innentüren
- Garage vorhanden
- Swimmingpool vorbereitet (ca. 8 × 4 Meter)
- Klimaanlage vorbereitet
- Hochwertige Ausstattung und neuwertiger Zustand
- Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Schnelle Erreichbarkeit von Leibnitz und Gralla

Ein Zuhause der besonderen Art

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, modernes Wohnen, Ruhe, Privatsphäre und eine spektakuläre Aussicht miteinander zu verbinden. Die Kombination aus exklusiver Lage, großzügigem Raumangebot, modernster Technik und hochwertiger Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit am Leibnitzer Immobilienmarkt.

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen und höchsten Wert auf Qualität, Komfort und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap