

## **Leibnitz! Einmaliges Anwesen mit atemberaubender Aussicht und besonderem Wohnambiente**



**JETZT BESICHTIGEN**



0660 / 680 83 10



[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**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:              | <b>C</b> 52,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,77               |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hergel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH







































Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

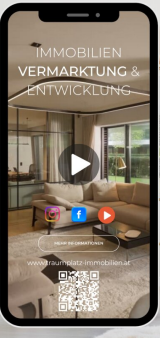


★★★★★  
Alexander Hergel  
Geschäftsführer  
a.hergel@traumplatz-immobilien.at  
0660 68 08 310

Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG

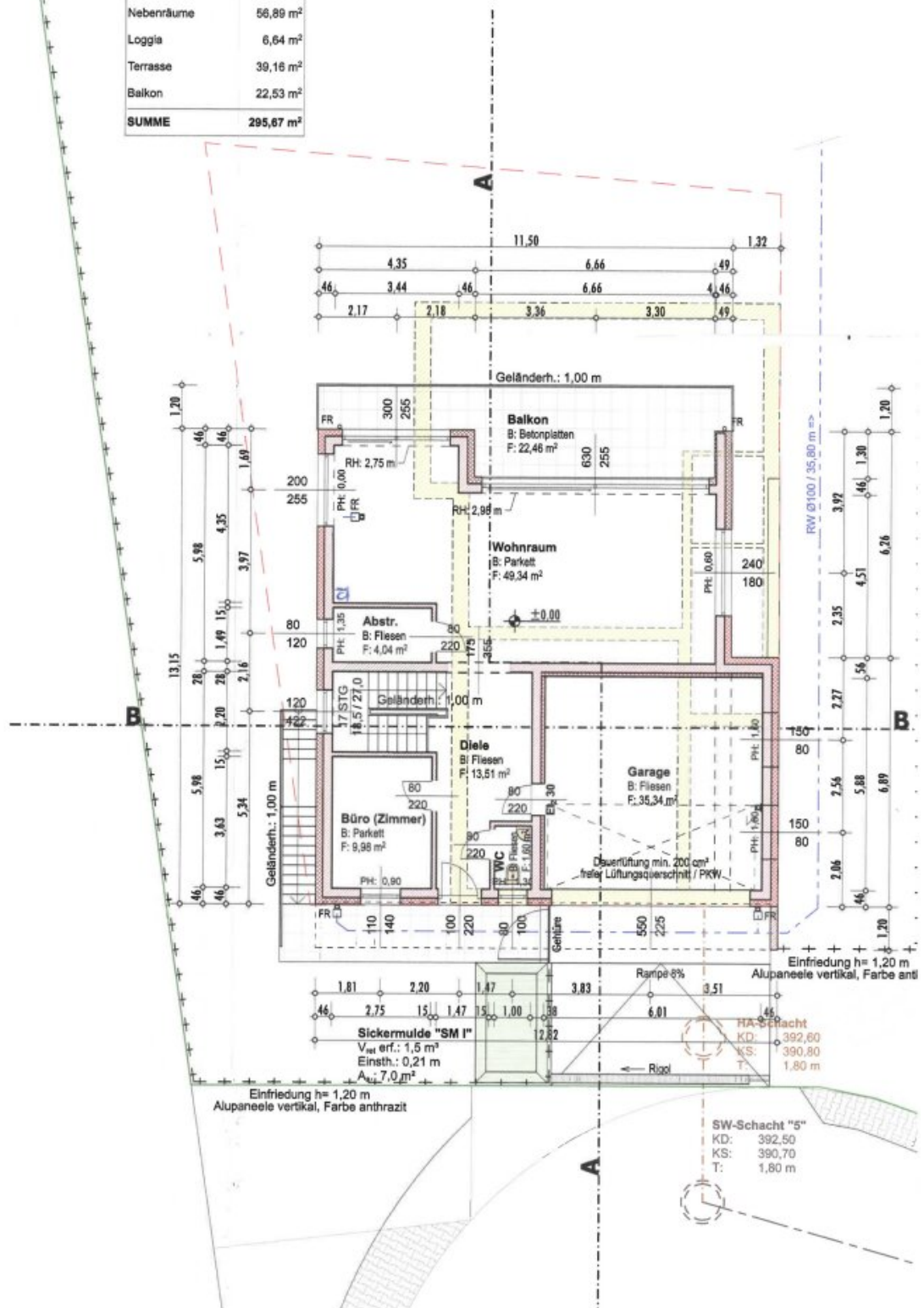


www.traumplatz-immobilien.at

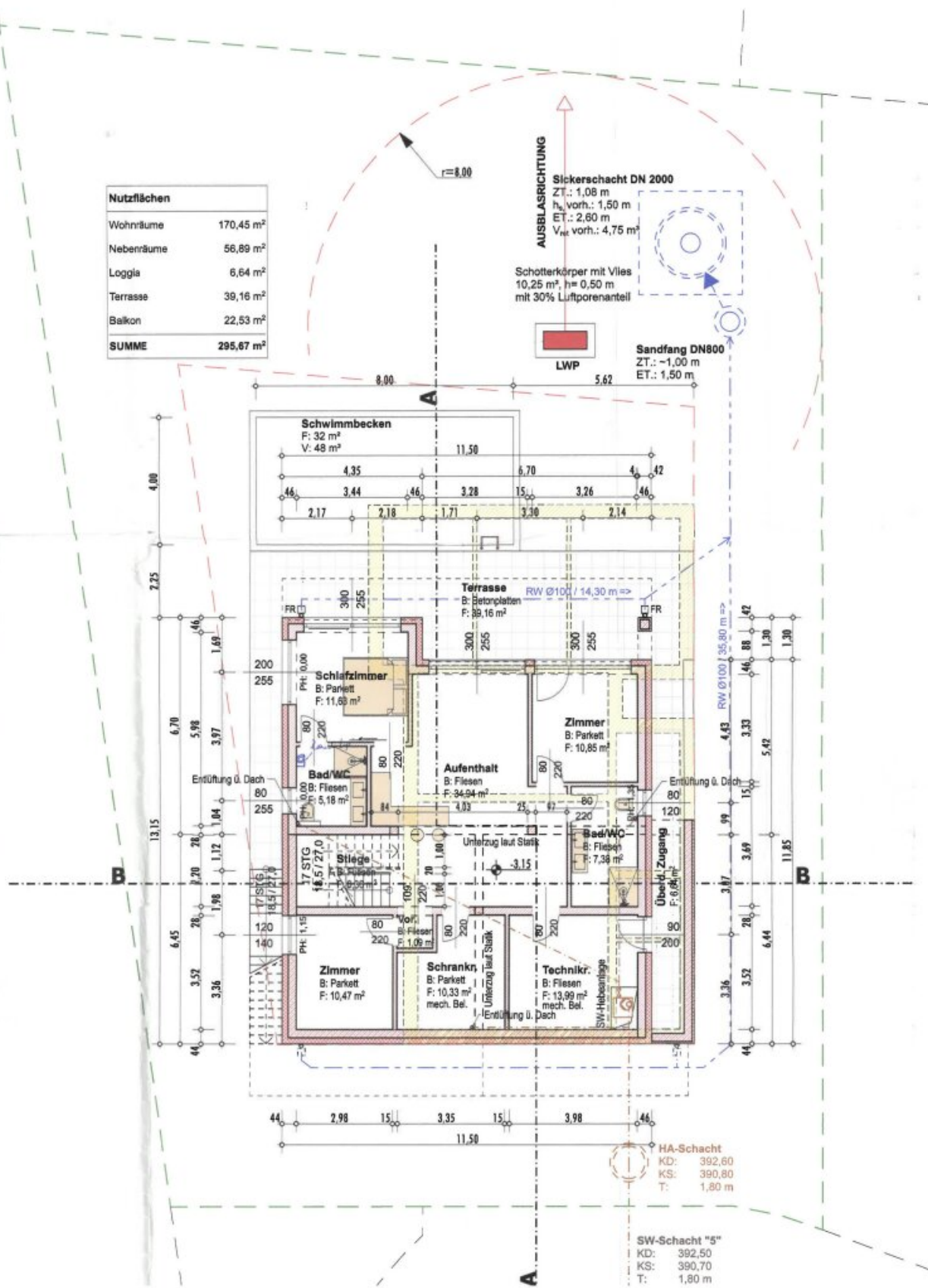
"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

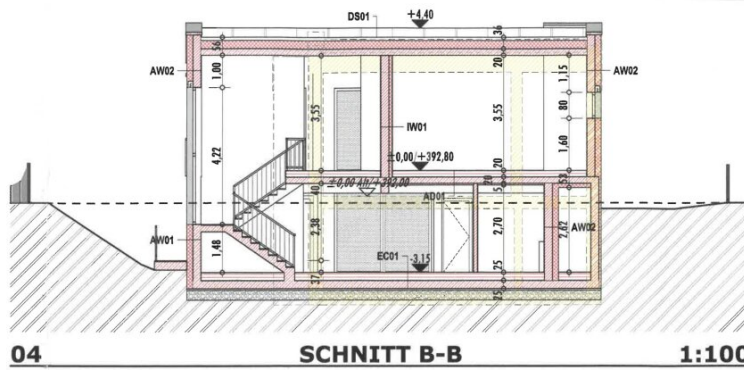
www.traumplatz-immobilien.at

| Nutzflächen  |                  |
|--------------|------------------|
| Wohnräume    | 170,45 m²        |
| Nebenräume   | 56,89 m²         |
| Loggia       | 6,64 m²          |
| Terrasse     | 39,16 m²         |
| Balkon       | 22,53 m²         |
| <b>SUMME</b> | <b>295,67 m²</b> |



| Nutzflächen  |                  |
|--------------|------------------|
| Wohnräume    | 170,45 m²        |
| Nebenträume  | 56,89 m²         |
| Loggia       | 6,64 m²          |
| Terrasse     | 39,16 m²         |
| Balkon       | 22,53 m²         |
| <b>SUMME</b> | <b>295,67 m²</b> |

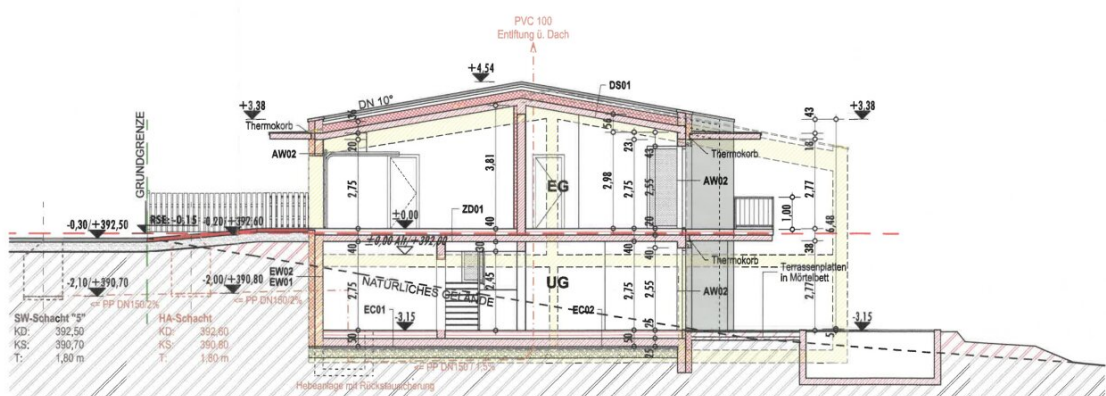




04

SCHNITT B-B

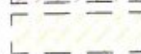
1:100

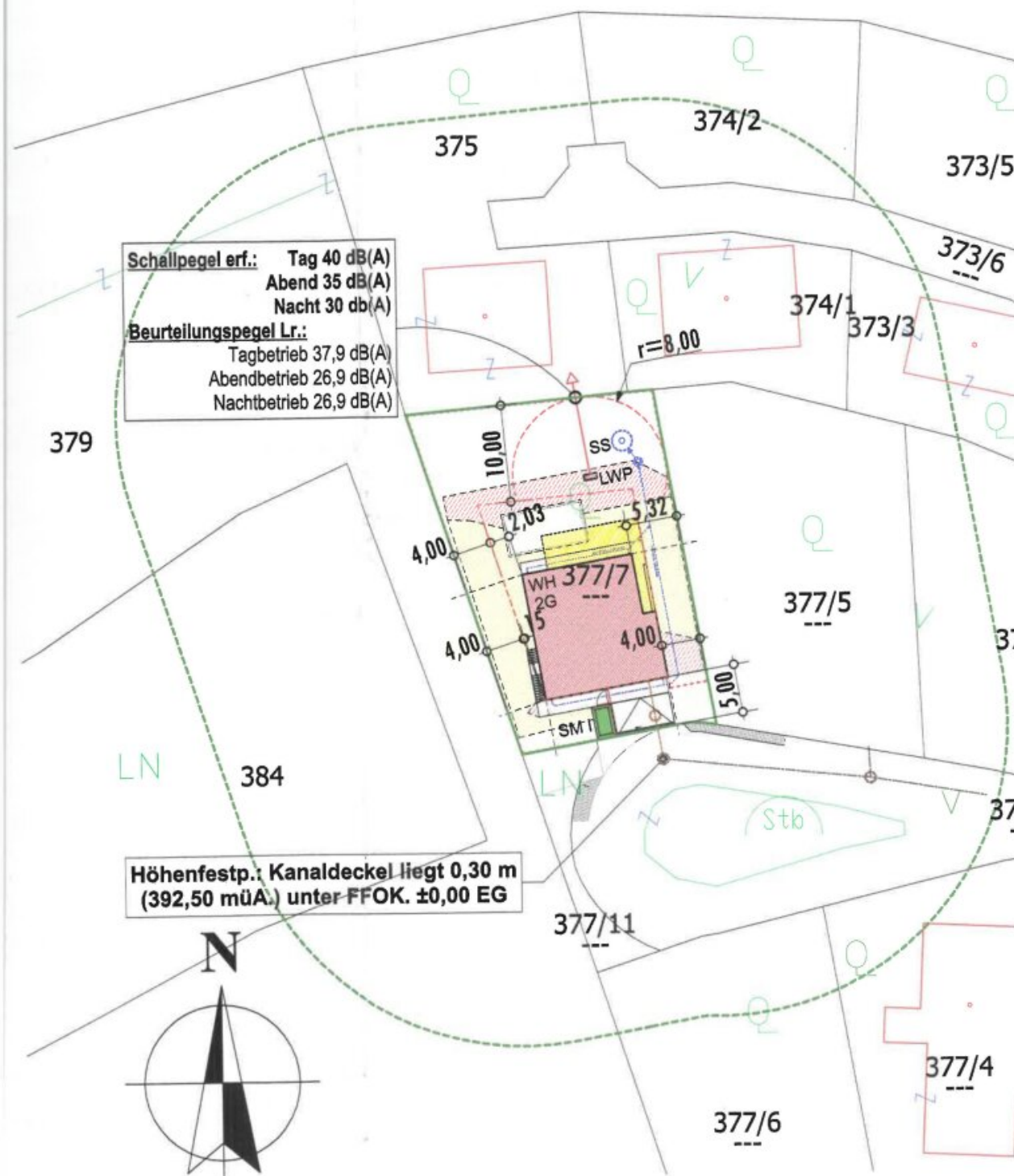


03

SCHNITT A-A

1:100

-  GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG 95 m<sup>2</sup>  
 GELÄNDEABGRABUNG 185 m<sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup> inklusive sämtlicher Bauteile und einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inklusive sämtlicher Bauteile
- Ca. 170 m<sup>2</sup> 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) - <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