

Neuwertiger Design-Bungalow +++ Exklusive Kapitalanlage mit lebenslangem Wohnrecht



Objektnummer: 1576/168

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	119,00 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m ²
Kaufpreis:	403.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis 403.000,- zzgl. Wohnrecht 192.000,- = Gesamtkaufpreis 595.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

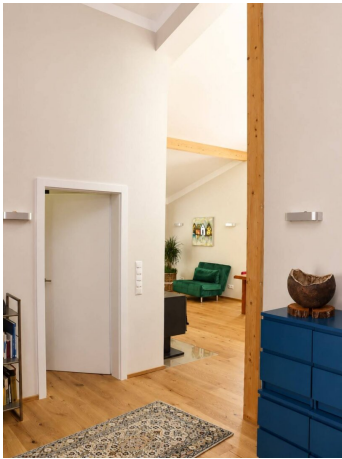
Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Anleger und langfristig orientierte Käufer: Ein **erst 2023 errichteter Design-Bungalow in hochwertiger Holzriegelbauweise**, kombiniert mit einem **lebenslangen Wohnrecht** der derzeitigen Eigentümer.

Sie erwerben ein nahezu neuwertiges Einfamilienhaus in ausgezeichneter Bauqualität und profitieren gleichzeitig von einem entsprechend reduzierten Kaufpreis. Das lebenslange Wohnrecht wurde bereits bei der Preisgestaltung berücksichtigt und vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Gerade für Kapitalanleger, Vermögenssicherung oder als langfristige Investition stellt dieses Modell eine besonders interessante Möglichkeit dar: Sie sichern sich bereits heute eine moderne Premium-Immobilie in begehrter Lage zu attraktiven Konditionen und übernehmen diese nach Erlöschen des Wohnrechts vollständig.

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Der barrierefreie Bungalow überzeugt mit einer Wohnfläche von rund **103 m²** und einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept. Großzügige Raumhöhen, bodentiefe Fenster und hochwertige Materialien schaffen eine Wohnatmosphäre, die modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Ein stilvoller Kaminofen sorgt für behagliche Stunden, während die bodentiefen Fenster einen wunderschönen Blick ins Grüne eröffnen und den Wohnraum mit Tageslicht durchfluten.

Die hochwertige **Rotpunkt-Markenküche** mit großzügiger Kochinsel erfüllt höchste Ansprüche und ist mit Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination sowie zahlreichen Stauraumlösungen ausgestattet.

Durchdachte Raumaufteilung

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- hochwertige Designküche mit Kochinsel
- zwei Schlafzimmer

- zwei moderne Badezimmer
- großes Badezimmer mit Dusche und WC
- separates Badezimmer mit Dusche und WC
- geräumige Diele
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- barrierefreie Bauweise

Hochwertige Ausstattung

Bereits bei der Planung wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz, Wohnkomfort und Nachhaltigkeit gelegt.

Highlights:

- Baujahr 2023
- hochwertige Holzriegelbauweise
- barrierefrei
- ca. 103 m² Wohnfläche
- Grundstück ca. 714 m²
- Eichendielenboden

- Kaminofen
- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kühlfunktion über die Lüftungsanlage
- hervorragende Wärmedämmung mit niedrigem Energieverbrauch
- Netzwerkverkabelung
- bodentiefe Fenster
- elektrische Außenjalousien
- elektrische Markisen auf der Süd- und Westseite
- großzügige Süd-/Westterrasse mit ca. 34 m²
- Zisterne zur Nutzung des Regenwassers als Gartenwasser
- Carport
- angebautes Gartenhaus mit ca. 16 m² Lagerfläche

Natur genießen – Lebensqualität erleben

Die großzügige Süd-/Westterrasse lädt dazu ein, den ganzen Tag die Sonne zu genießen. Dank der elektrischen Markisen entstehen auf Wunsch angenehme Schattenplätze.

Das gepflegte Grundstück grenzt an den Waldrand und bietet Ruhe, Privatsphäre sowie einen herrlichen Blick ins Grüne – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten.

Ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend nahe dem Waldrand in Köflach.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Ärzte, Apotheke sowie der Bahnhof Köflach sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen:

- Golfplatz
- Reiterhöfe
- Badeseen
- Thermen
- zahlreiche Wander- und Radwege
- Skigebiete in rund 40 Minuten
- Südsteirische Weinstraße in etwa einer Stunde
- Adriaküste (Triest oder Kroatien) in rund dreieinhalb Stunden erreichbar

Das Wohnrecht – transparent erklärt

Auf dieser Immobilie besteht ein **lebenslanges, grundbücherlich sichergestelltes Wohnrecht** zugunsten der derzeitigen Bewohner.

Dies bedeutet, dass die Bewohner das Haus weiterhin selbst nutzen dürfen. Als Käufer erwerben Sie bereits heute das Eigentum an einer hochwertigen Immobilie, deren zukünftiges Wertsteigerungspotenzial Sie sich langfristig sichern.

Der finanzielle Vorteil liegt auf der Hand: Der Wert des Wohnrechts wurde bereits bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt und entsprechend in Abzug gebracht. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, eine nahezu neuwertige Immobilie deutlich unter ihrem eigentlichen Marktwert zu erwerben.

Diese Form des Immobilienerwerbs eignet sich insbesondere für Anleger, Vermögensaufbau sowie Käufer mit langfristigem Anlagehorizont, die auf Qualität, Werthaltigkeit und nachhaltige Investitionen setzen.

Attraktives Investitionsmodell mit lebenslangem Wohnrecht

Der Verkehrswert der Immobilie beträgt **EUR 595.000**. Auf dem Haus besteht ein **lebenslanges, grundbücherlich sichergestelltes Wohnrecht**, dessen Wert bereits bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt wurde.

Der kapitalisierte Wert des Wohnrechts in Höhe von **EUR 192.000** wird vom Verkehrswert abgezogen. Dadurch ergibt sich für den Erwerber ein **attraktiver Kaufpreis von EUR 403.000**.

Dieses Modell bietet die Möglichkeit, eine **nahezu neuwertige Premium-Immobilie** zu einem deutlich reduzierten Einstiegspreis zu erwerben und sich langfristig eine wertbeständige Immobilie in begehrter Lage zu sichern. Besonders für Anleger und Käufer mit langfristigem Anlagehorizont stellt diese Form des Immobilienerwerbs eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Anleger

Ein erst 2023 errichteter Design-Bungalow, energieeffiziente Bauweise, hochwertige Ausstattung, traumhafte Ruhelage und ein attraktives Investitionsmodell machen diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap