

Energieeffizient wohnen - Neubau mit Carport & zwei Terrassen



Objektnummer: 5420/8048

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8212 Pischelsdorf am Kulm
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,66
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit 147 m², Doppelcarport & zwei Terrassen

Über den **überdachten Eingangsbereich** gelangen Sie in den Vorraum, der Mittelpunkt des Hauses ist der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zu den beiden **überdachten Terrassen** und dem Garten. Die Küche ist bereits vorbereitet und kann ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden, außerdem gibt es eine separate Speis. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein **weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Schlafzimmer** eignet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein **Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche**, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Im **Obergeschoss** sind **zwei großzügige Schlafzimmer mit Blick zum Kulm**, dazwischen liegt eine **offene Galerie**. Ein **zweites Badezimmer, ein separates WC** sowie ein **Technik- und Abstellraum** vervollständigen diese Etage. Auch technisch ist das Haus bestens vorbereitet: Beheizt wird mit Fernwärme der Bioenergie Pischelsdorf in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Glasfaser-Internet, die **Vorbereitung für eine Klimaanlage und eine Photovoltaikanlage** sowie ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung bieten zusätzlichen Komfort. Das Doppelcarport mit angebautem Abstellraum sorgt für ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte.

Highlights

- **Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit **direktem Zugang zu den Terrassen**
- **Zwei überdachte Terrassen** und **sonniger Garten**
- Zwei moderne Badezimmer mit **Walk-in-Regenduschen**
- Zwei separate WCs mit **integrierter Muschelabsaugung**
- **Offene Galerie im Obergeschoss**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**, Einzelraumregelung bereits vorbereitet
- Glasfaser-Internet

- **Doppelcarport mit praktischem Abstellraum**

Dank der energieeffizienten Bauweise profitieren Sie von niedrigen Heiz- und Betriebskosten. HWB: 48,4 kWh/m²a | fGEE: 0,66

Technische Ausstattung:

- Vorbereitung für **Einzelraumregelung Fußbodenheizung in jedem Zimmer**
- **Elektrische Raffstores** im gesamten Haus
- Vorbereitung für **Klimaanlage inkl. vormontierter Kondenswasserableitung**
- Küchen mit **separatem Wasseranschluss für Entkalkungsanlage**
- Zwei WCs mit **integrierter Muschelabsaugung**
- Vorbereitung für **Deckeneinbauspots im Wohnbereich**
- Vorbereitung für **Photovoltaikanlage**
- **Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung**

Stellen Sie sich vor, wie Sie ihre **Kinder morgens zu Fuß in den Kindergarten bringen** oder **zur Schule gehen**, während Sie den **ersten Kaffee auf der Terrasse genießen**. Am Nachmittag wird im Garten gespielt, bevor der Tag gemeinsam mit Familie und Freunden ausklingt.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernisierten Haus und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien

GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap