RUHEOASE - Exklusiver Bungalow in Graz Umgebung - Großzügige Liegenschaft in herrlicher Grünlage



Hauseingang - Garagen

Objektnummer: 6199/512

Eine Immobilie von Royal Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8323 Sankt Marein bei Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	282,80 m²
Nutzfläche:	338,40 m²
Gesamtfläche:	338,40 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	6.000,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,73 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

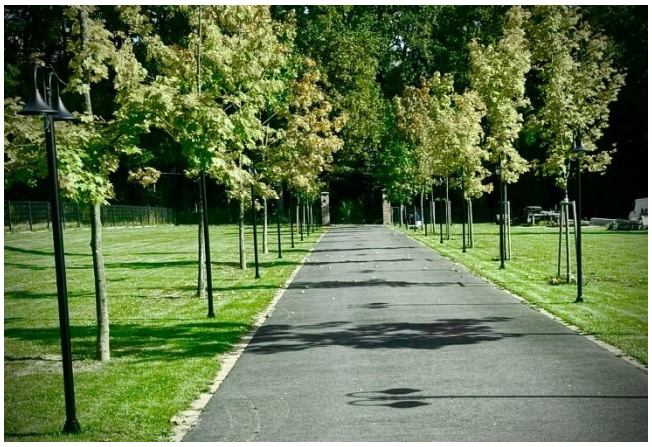
Ihr Ansprechpartner



Hannes Huttegger

Royal Immobilien GmbH
Karolingerstraße 3A













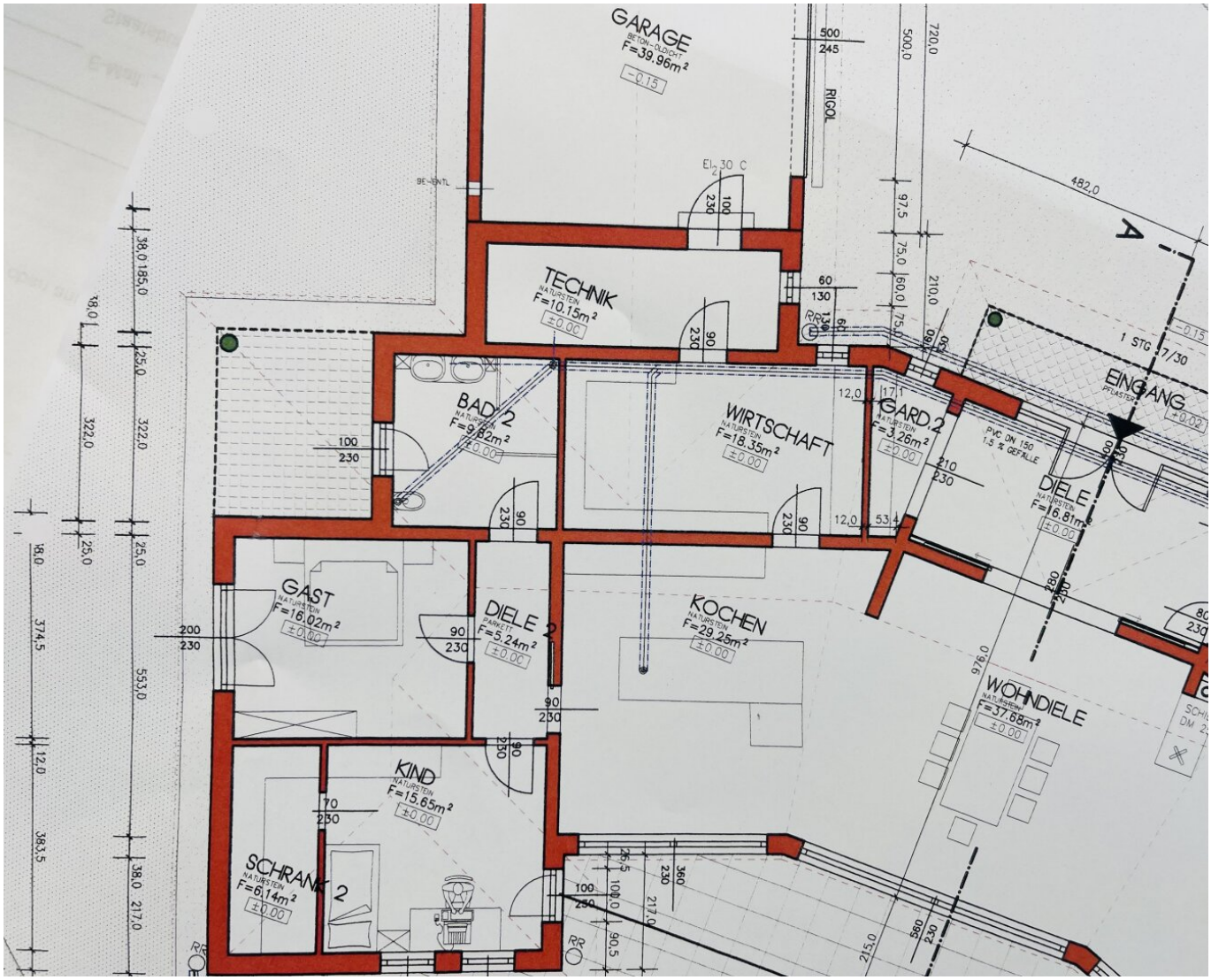

JAMESON

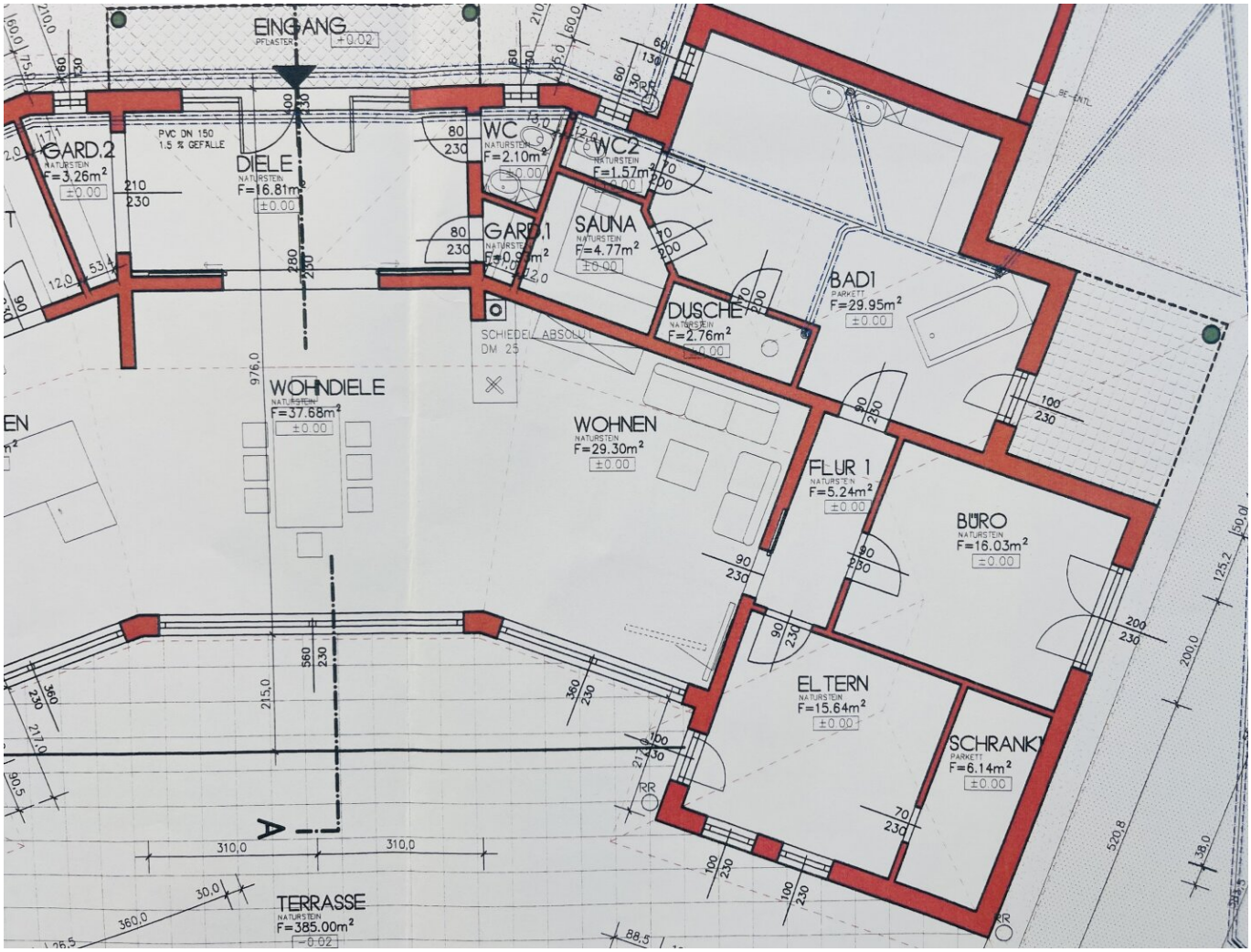









GARAGE
F=39.96m²
TECHNIK
F=10.15m²
BAD 2
F=9.82m²
WIRTSCHAFT
F=18.35m²
GARD.2
F=3.26m²
DIELE
F=16.81m²
EINGANG
GAST
F=16.02m²
DIELE 2
F=5.24m²
KOCHEN
F=29.25m²
WOHNDIELE
F=37.68m²
KIND
F=15.65m²
SCHRANK 2
F=6.14m²
RIGOL
1 STG 17/30
PVC DN 150
1.5 % GEFÄLLE


EINGANG
PFLASTER
±0.02
GARD.2
NATURSTEIN
F=3.26m²
±0.00
PVC DN 150
1.5 % GEFÄLLE
DIELE
NATURSTEIN
F=16.81m²
±0.00
WC
NATURSTEIN
F=2.10m²
±0.00
WC2
NATURSTEIN
F=1.57m²
±0.00
GARD.1
NATURSTEIN
F=0.93m²
±0.00
SAUNA
NATURSTEIN
F=4.77m²
±0.00
DUSCHE
NATURSTEIN
F=2.76m²
±0.00
BAD1
PARKETT
F=29.95m²
±0.00
SCHIEDEL ABSOLUT
DM 25
WOHNDIELE
NATURSTEIN
F=37.68m²
±0.00
WOHNEN
NATURSTEIN
F=29.30m²
±0.00
FLUR 1
NATURSTEIN
F=5.24m²
±0.00
BÜRO
NATURSTEIN
F=16.03m²
±0.00
ELTERN
NATURSTEIN
F=15.64m²
±0.00
SCHRANK1
PARKETT
F=6.14m²
±0.00
TERRASSE
NATURSTEIN
F=385.00m²
-0.02
A
310,0
310,0
360,0
30,0
976,0
215,0
217,0
520,8

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiger Bungalow im Villenstil im Bezirk Graz Umgebung mitten im charmanten Hügelland.

Umgeben von viel Natur befindet sich diese exklusive Liegenschaft in absoluter Ruhelage auf über 6000 Quadratmeter Grund.

Die beinah herrschaftliche Zufahrt durch eine Allee, der außergewöhnliche Grundriss des Objektes und die großzügige Gartenanlage werden Sie begeistern!

Hier können alle Wünsche und Gestaltungsideen im Außenbereich kreativ umgesetzt werden.

Das exklusive Objekt wurde im Jahr 2015 mit hochwertigen und edlen Baumaterialien errichtet und weist eine Wohnnutzfläche von über 300 Quadratmetern auf, zusätzlich wurden noch großzügige Garagen mit direktem Zugang zu Vorrats- und Technikräumen und der Küche errichtet.

Durch den Eingangsbereich mit unsichtbaren Garderoben und Schuhschränken gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich mit moderner, offener Küche. Linker Hand befindet sich hinter einem raumhohen Kamin mit dreiseitigem Sichtfenster ein großzügiger Loungebereich zum Musikhören, Lesen oder Heimkino genießen.

Durch die Raumhöhe von 2,8m und die bündigen, hohen Türen hat man sofort ein Gefühl der Großzügigkeit und Luftigkeit.

Der Bungalow weist einen exklusiven, symmetrischen Grundriss auf, wodurch sich im linken und rechten Teil des Hauses mehrere Räume, Bäder und Schlafzimmer mit separat begehbaren Schrankräumen befinden.

Im ganzen Haus wurde derselbe Kalkstein-Boden verlegt, den sich der Bauherr in einem speziellen Steinbruch schneiden und aufbereiten ließ. Das verleiht dem Objekt auf die Fläche einen harmonischen und edlen Charakter. Da und dort sind sogar fossile Muscheleinschlüsse zu sehen.

Im größeren Badezimmer linker Hand befinden sich weiters eine Dampfdusche und eine Sauna. Direkt im anschließenden und überdachten Außenbereich gibt es eine bauliche Vorbereitung für einen Außen-Whirlpool. Insgesamt ein feines und exklusives Home-SPA.

Beheizt wird der Bungalow sehr kosteneffizient per Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Neben dem Technikraum zwischen Garage und Küche befindet sich noch der Wirtschaftsbereich mit großem Waschbecken und sämtlichen Anschlüssen für Waschmaschine & Co und auch eine Vorbereitung für einen eigenen Kühlraum für Lebensmittel, welcher durch die Wärmepumpe gekühlt werden kann.

Die Hauselektrik wurde sehr hochwertig mit speziellen Relais und italienischen Schaltersystemen ausgeführt. Jeder Raum verfügt nicht nur über eine spezielle Decken-Grundbeleuchtung sondern auch über eine Vorbereitung für eine individuell steuerbare Klimaanlage. Gebaut wurde das Haus ökologisch und massiv mit Wienerberger-Ziegel inklusive integrierter Wärmedämmung. Im Winter wohlig warm, im Sommer angenehm kühl.

Ein sehr angenehmes, gesundes Wohnen durch alle Jahreszeiten hindurch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Polizei <5.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <5.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap