NATUR, RUHE & WEITBLICK – Moderne Doppelhaushälften in Sankt Marein bei Graz!



Objektnummer: 1757/517

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8323 Krumegg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	496.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

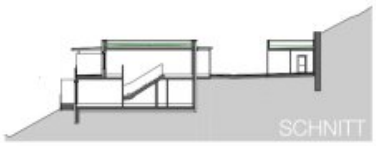
T +43 664 881 404 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Immobilien.Sablatnig.



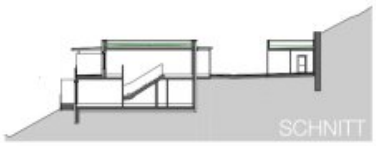
PFG
Haus A4/ EG+OG
Top A4





LAGEPLAN

PFG
Haus A4/ EG+OG
Top A4





vorbehaltlich statischer, technischer und rechtlicher Erfordernisse bzw. Abweichungen im Zuge der Ausführungsplanung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit viel Platz, Ruhe und Lebensqualität in naturnaher Umgebung!

In **sonniger Ruhelage von St. Marein bei Graz** entsteht ein modernes Wohnprojekt mit hochwertig errichteten Doppelhaushälften!

Großzügige Grundrisse, stilvolle Ausstattung und **durchdachte Raumkonzepte** schaffen ein Wohngefühl zum **Ankommen und Wohlfühlen. Eigengarten, Terrasse** sowie ein **Garagenstellplatz mit Abstellbox** bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die **ruhige, naturnahe Umgebung** bietet Erholung im Alltag, während gleichzeitig eine **ausgezeichnete Anbindung nach Graz** sowie die Nähe zu Gleisdorf und Feldbach für maximale Flexibilität sorgen.

Ein Zuhause, das modernes Wohnen neu definiert – stilvoll, ruhig und dennoch bestens angebunden.

ECKDATEN:

HAUS TOP A4: **Doppelhaushälfte (116,40m²); Terrasse; Garten; Garagen-Stellplatz mit AR**

Die durchdacht geplante Doppelhaushälfte überzeugt mit einer klaren Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen und bietet ein modernes Wohnkonzept für höchste Ansprüche.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden und entspannte Abende. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Vorraum, ein WC sowie zusätzliche Abstellflächen.

Das Erdgeschoss ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert: Hier befinden sich die Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie weitere Nebenräume. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, eine Terrasse als Sonderwunsch umzusetzen. Von den Zimmern aus würden Sie direkt in den privaten Garten gelangen – ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenraum, das Wohnqualität und Lebensgefühl ideal vereint.

Ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, Helligkeit und Wohnqualität auf ganzer Linie überzeugt.

KOSTEN:

Verkaufspreis Wohnung: € 496.000,-

Fahrräder/ AR und AR-Box im Wohnungspreis inkludiert!

Garagen-Stellplatz mit Abstellraum: € 24.800,-

Der Kaufpreis versteht sich schlüsselfertig!

Betriebskosten sind in Berechnung.

Voraussichtlicher Baustart: Sommer 2026

Voraussichtliche Fertigstellung: **Winter 2026 / Frühjahr 2027**

SONDERWUNSCHMÖGLICHKEITEN:

Optional besteht die Möglichkeit, auf Sonderwunsch eine Dachterrasse zu realisieren, die zusätzlichen Freiraum sowie einen traumhaften Ausblick bietet.

Nutzung der Dachterrasse mit Dachausstieg/Stiegenaufgang-innen

Terrasse EG lt. Plan

Carport SW A4/2

HIGHLIGHTS:

+ Architektenplanung – moderne & ansprechende Gestaltung

+ Kleines Projekt mit nur 5 Doppelhäusern – 10 Wohneinheiten

+ Angenehme Raumhöhen

+ Großzügige Gartenflächen & Terrassen

+ Modernes offenes Wohnraumkonzept

+ Angenehme Raumhöhe & gut geschnittene Räume

+ Großer Wohn/Essraum mit offener Küche

+ Großflächige Fensterflächen

+ Geräumiges Bad mit barrierefreier Dusche

+ 2 Toiletten

+ großer Stauraum im Untergeschoss

+ SW ausgerichtete große Eckterrasse & Garten

+ Luftwärmepumpe

+ Fußbodenheizung

Weitere Informationen sowie alle verfügbaren Wohneinheiten finden Sie auf unserer Projektseite

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: +43/664 88 14 04 85

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <9.000m

Sonstige
Geldautomat <5.000m
Bank <3.500m
Post <5.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap