

PISCHELSDORF – 15 Min. von Gleisdorf!



KI generiert

Objektnummer: 5420/8187

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,61 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



 KI Generiert



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

Zwei Terrassen und freier Blick auf den Kulm.

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Platz, einen eigenen Garten und eine moderne Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich **der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fenstern und direktem Zugang zu den beiden überdachten Terrassen**. Die Anschlüsse für die Küche sind bereits vorhanden, sodass diese noch selbst geplant werden kann. Direkt daneben befindet sich eine praktische Speis. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer. Außerdem gibt es im Erdgeschoss ein **Badezimmer mit Walk-in-Dusche**, ein separates WC und einen Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich zwei große **Schlafzimmer mit Blick auf den Kulm**, ein zweites Badezimmer, ein separates WC sowie ein Technik- und Abstellraum. Das Haus wird mit **Fernwärme und Fußbodenheizung** beheizt. Glasfaser ist bereits vorhanden, Klimaanlage und Photovoltaikanlage sind vorbereitet. Für die Bewässerung des Gartens steht ein eigener Brunnen zur Verfügung. Zwei überdachte Terrassen und ein Doppelcarport sind ebenfalls vorhanden.

Hinweis zu den Bildern: Die auf den Bildern dargestellte Einrichtung wurde mithilfe von KI generiert und dient ausschließlich zur Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung. Die Immobilie wird ohne die dargestellte Einrichtung angeboten - siehe Exposé.

Ihre 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**
- Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation bereits vorhanden
- **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 modernen Neubau 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