# Nachhaltig wohnen nahe der Altstadt – modernes Modulhaus (schlüsselfertig inkl. Fundamentierung) mit Eigengarten & Carport in Hartberg




**Objektnummer: 2427/2142994665**

**Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8230 Hartberg |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 108,00 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 57,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 290.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jeannine Glieder**

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 2030584

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





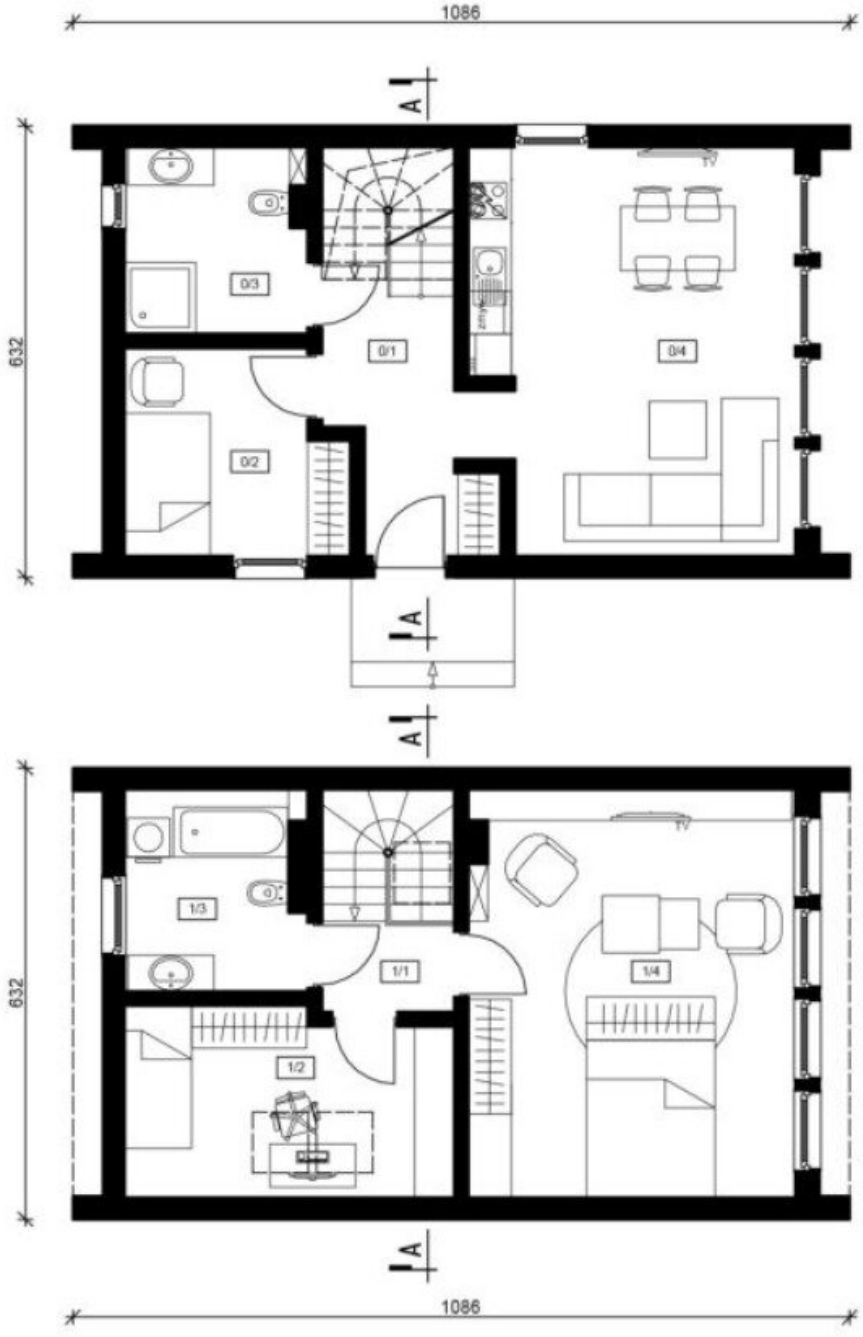





1
2
3
4
5
6
7
8
9


9
8
7
6
5
4
1
3
2


9
8
7
6
5
4
1
3
2




## 1st FLOOR, 1:150

| | | [m²] |
|---|---|---|
| 0/1 | HALL | 10,25 |
| 0/2 | BEDROOM | 8,44 |
| 0/3 | T&B | 6,53 |
| 0/4 | LIVING/KITCHEN/DINING | 25,32 |
| | | |
| | | 50,54 |

## 2nd FLOOR, 1:150

| | | [m²] |
|---|---|---|
| 1/1 | HALL | 2,36 |
| 1/2 | BEDROOM | 9,24 |
| 1/3 | T&B | 5,11 |
| 1/4 | BEDROOM | 19,36 |
| | | |
| | | 36,07 |

## A-A' SECTION, 1:150

# Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage der Rosengasse in Hartberg entsteht ein hochwertiges **Neubauprojekt** mit insgesamt drei modernen **Niedrigenergiehäusern** in modularer Bauweise.

Jedes Haus wird **schlüsselfertig** errichtet und verbindet zeitgemäße Architektur mit nachhaltiger Bauweise und hoher Energieeffizienz.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 108m² und erstreckt sich über zwei Ebenen. Im **Erdgeschoss** öffnet sich ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefer Verglasung über die gesamte Hausbreite, wodurch ein lichtdurchflutetes Raumgefühl und ein direkter Bezug zum Eigengarten und zur Terrasse entstehen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer.

Das **Dachgeschoss** bietet zwei weitere Schlafräume und ein zusätzliches Badezimmer. Die offene Firsthöhe mit bis zu rund 3,95 m verleiht dem Obergeschoss ein besonders großzügiges Raumgefühl. Durchdachte Fensterlösungen, darunter große Giebelfenster und Dachflächenfenster, sorgen auch hier für viel Tageslicht.

Das Haus wird in **nachhaltiger Holz-Modulbauweise** errichtet, unter Verwendung hochwertiger SIP-Paneele, dreifach verglaster Fenster und ausgezeichneter Dämmwerte. Die Fassade kombiniert Holz und moderne Blechverkleidung in Anthrazit. Die Beheizung erfolgt energieeffizient über eine Luftwärmepumpe oder alternativ über Photovoltaik in Kombination mit Klimasplitgeräten. Ein **Carport** mit **Abstellraum** ist ebenso Bestandteil des Angebots wie der anteilige **Eigengrund**.

Die schlüsselfertige Übergabe beinhaltet bereits eine hochwertige Küche sowie vollständig ausgestattete Bäder.

**Highlights**:

•Modernes Niedrigenergiehaus in nachhaltiger modularer Bauweise

•Ruhige Wohnlage in einer Seitengasse, zentrumsnah zur Altstadt Hartberg

•Schlüsselfertige Ausführung inklusive hochwertiger Küche und Bäder

•Eigengarten mit Terrasse und direktem Zugang vom Wohnbereich

•Carport inklusive Abstellraum - im Kaufpreis enthalten

•Grundrissgestaltung geringfügig änderbar

•Kurze Bauzeit **(nur 3 Monate nach Vertragsunterzeichnung!)**

•Die anteiligen Aufschließungskosten werden je Objekt verrechnet

•Die Fundamentierung ist im Kaufpreis inkludiert! Sie kann als Betonbodenplatte, Streifenfundament oder mittels Schraubenfundamenten ausgeführt werden.

**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://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Krankenhaus <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap