Ein Zuhause mit Charakter, durchdachter Architektur und besonderem Wohlfühlfaktor!



Objektnummer: 8257/445

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reichsstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Vogau
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Keller:	109,00 m²
Kaufpreis:	429.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



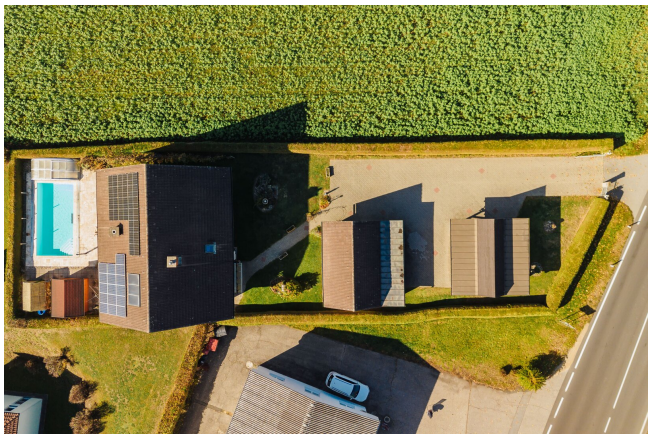
Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO
































KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung


KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung








KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung










KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung


KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung














KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung








































Miele





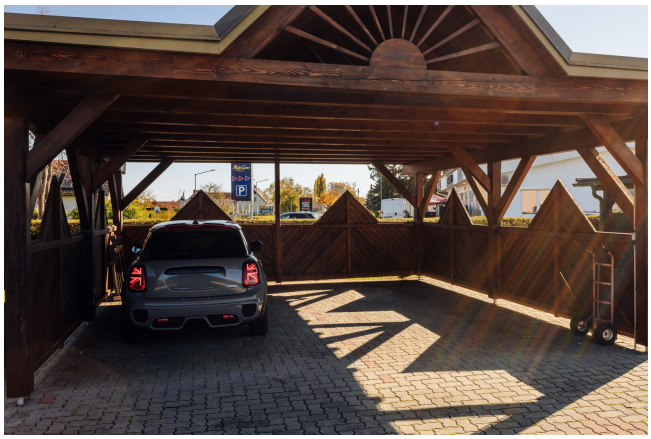




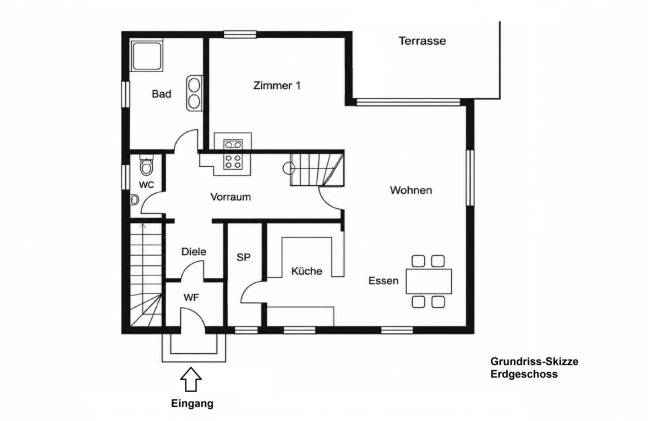




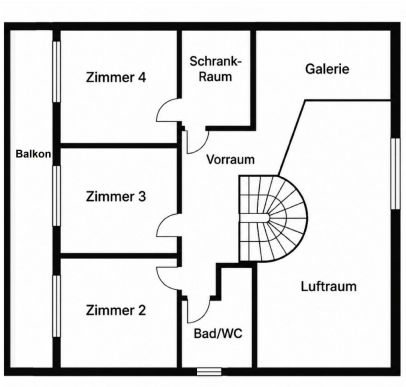




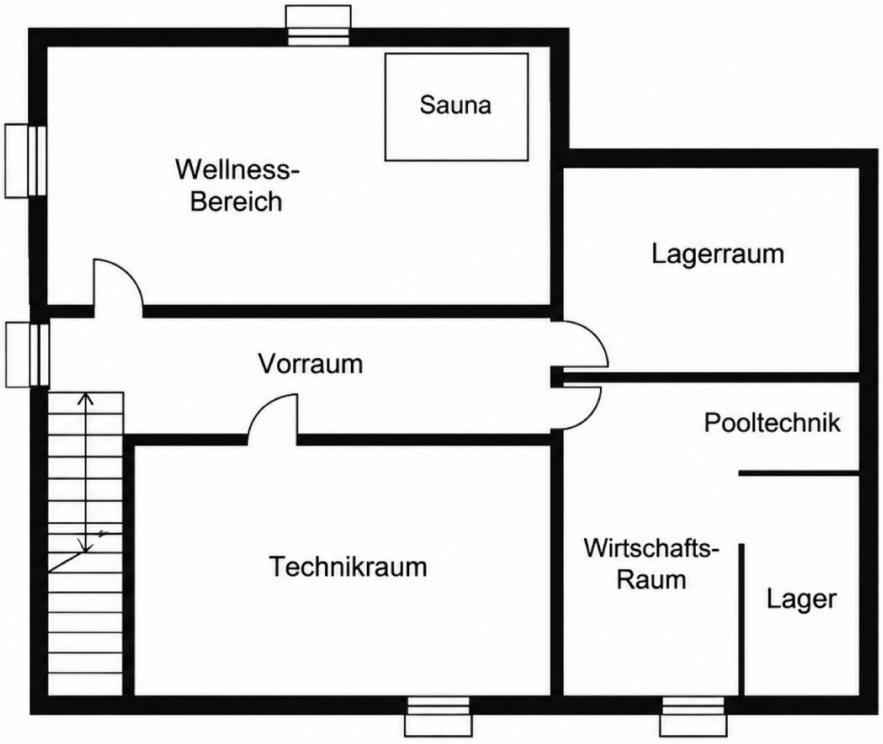




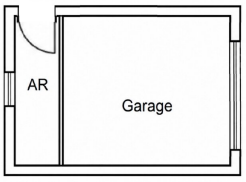
Grundriss-Skizze
Erdgeschoss



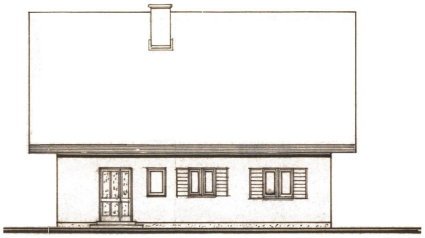
Grundriss-Skizze
Obergeschoss



Grundriss-Skizze
Kellergeschoss



Grundriss-Skizze
Garage



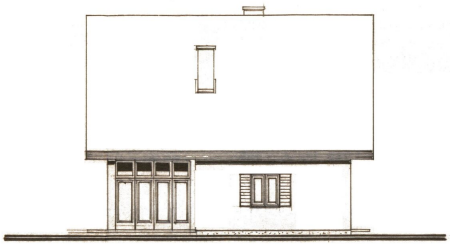
Nord-Ost-Ansicht



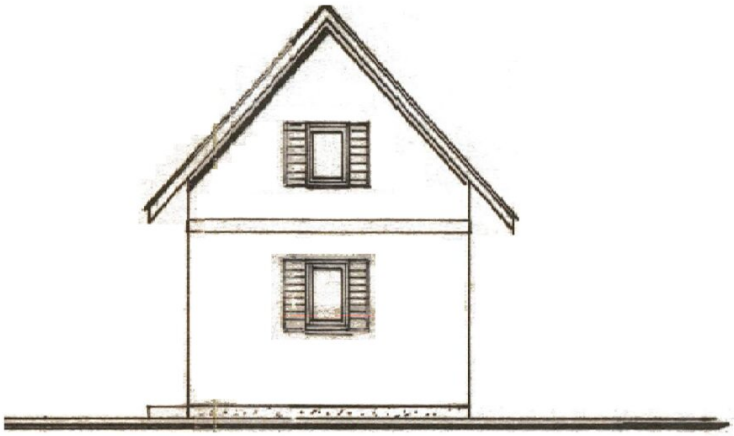
Nord-West-Ansicht



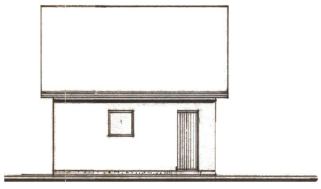
Süd-Ost-Ansicht



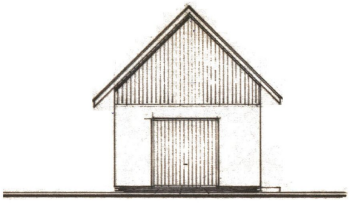
Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht
Garage



Süd-West-Ansicht
Garage



Nord-West-Ansicht
Garage

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und individuell geplante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 vereint großzügiges Wohnen, zahlreiche Modernisierungen und ein außergewöhnliches Wohlfühl-Ambiente. Auf einem rund **1.143 m² großen, vollständig eingezäunten Grundstück** erwartet Sie eine Liegenschaft, die mit viel Platz, Privatsphäre und einem vielseitigen Außenbereich überzeugt. Die Zufahrt erfolgt komfortabel über ein elektrisches Einfahrtstor.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus bietet rund **169 m² Wohnfläche sowie ca. 109 m² Kellerfläche** und begeistert durch seine großzügige Raumaufteilung und die besondere Architektur. Ein offener Giebel mit einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu 5,10 Metern verleiht dem Wohnbereich ein einzigartiges Raumgefühl und schafft ein helles, luftiges Wohnambiente.

Großzügiges Wohnen mit besonderem Flair

Der Mittelpunkt des Hauses ist der weitläufige, rund 44m² große, offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit einer großzügigen, integrierten Küche die viel Arbeitsfläche, reichlich Stauraum und beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Große Fensterflächen und eine praktische Hebeschiebetür verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich und Dank der herrlichen Südausrichtung genießen Sie ganztägig viel Sonne und ein lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Ein weiteres Highlight ist nicht nur der großzügige Salzwasserpool im Garten, sondern auch der schöne Ausblick auf **Schloss Ehrenhausen und ins Grüne**, der dieser Immobilie einen ganz besonderen Reiz verleiht.

Insgesamt stehen Ihnen im Erdgeschoss und Obergeschoss vier separate Zimmer sowie zwei Badezimmer mit WC und eine praktische Speisekammer zur Verfügung. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Räume lassen sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Modernisierte Technik und zeitgemäßer Wohnkomfort

Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Investitionen und Erneuerungen vorgenommen, die den Wohnkomfort verbessern und zu einer zeitgemäßen Ausstattung beitragen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem:

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage mit 10,5 kWp inklusive 11-kWh-Speicher
- Klimaanlage mit 5 kW
- Kachelofen für gemütliche Stunden
- Erneuerte Kunststoffwasserleitungen im Erdgeschoss
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss
- Barrierefreiheit im Erdgeschoss

Die Kombination aus moderner Haustechnik, verschiedenen Möglichkeiten der Energiegewinnung und behaglichen Wohnakzenten macht das Haus zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Komfort und Funktionalität schätzen.

Wellness und Entspannung im eigenen Zuhause

Auch das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche. Neben Technik-, Wasch- und Lagerräumen erwartet Sie hier ein eigener Wellnessbereich, der zum Abschalten und Entspannen einlädt.

Eine Sauna, ein Kältebecken und Liegen schaffen einen privaten Rückzugsort, an dem Sie nach einem langen Tag neue Energie tanken können. So lässt sich das persönliche Wohlfühlprogramm ganz unkompliziert in den Alltag integrieren.

Urlaubsfeeling im eigenen Garten

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bildet ein weiteres Highlight dieser Liegenschaft. Im Mittelpunkt steht der großzügige **beheizbare Salzwasserpool mit ca. 10 x 4 Metern**, der mit einer Gegenstromanlage ausgestattet ist. Ein attraktiv eingebauter Treppenabgang ermöglicht einen komfortablen Einstieg, während die Überdachung und die eingebaute Sitzbank den Pool

zusätzlich aufwertet.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Poolhäuschen, ein kleines Gewächshaus, das Hobbygärtnern zusätzliche Möglichkeiten eröffnet, ein Rasenmäherroboter, sowie ein Roboter zur Poolreinigung. Ob entspannte Sommertage am Pool, sportliche Schwimmeinheiten oder gemütliche Abende im Freien – hier lässt sich die warme aber auch die kalte Jahreszeit in vollen Zügen genießen.

Das vollständig eingezäunte und mittels Thujen eingefriedete Grundstück bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Viel Platz auch für Ihre Fahrzeuge

Auch hinsichtlich der Stellplätze lässt diese Immobilie kaum Wünsche offen. Zur Liegenschaft gehören ein Doppelcarport, ein weiterer überdachter Abstellplatz sowie eine Garage mit elektrischem Tor. Das elektrische Einfahrtstor sorgt zusätzlich für komfortables und unkompliziertes Ankommen.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Dieses Haus vereint großzügige Wohnflächen, eine außergewöhnliche Architektur, zahlreiche technische Erneuerungen und einen Außenbereich mit echtem Freizeitwert. Die Kombination aus lichtdurchflutetem Wohnraum, Wellnessbereich, großem Pool und sonniger Ausrichtung macht die Liegenschaft zu etwas Besonderem.

Ein Haus für Menschen, die großzügiges Wohnen und viel Privatsphäre schätzen – mit viel Raum für Familie, Erholung und individuelle Wohnideen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Ich freu mich auf Ihre Kontaktaufnahme! ?

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.250m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <2.250m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap