Neuwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Südterrasse – direkt bei Gleisdorf, Graz in unter 20 Minuten!



Objektnummer: 2077/544

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pirching 134
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Hofstätten an der Raab
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	78,72 €
Heizkosten:	24,05 €
USt.:	12,68 €

Provisionsangabe:

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69





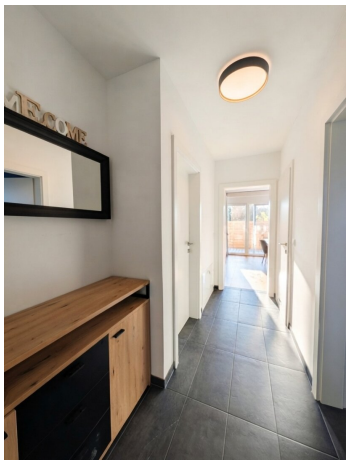
































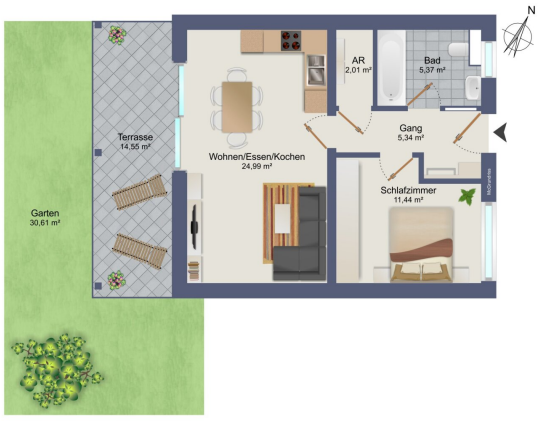



ZU KAUFEN!
+43 660 44 93 969
living@immotaurus.at
www.immotaurus-living.at


ZU KAUFEN!






N
AR
2,01 m²
Bad
5,37 m²
Gang
5,34 m²
Terrasse
14,55 m²
Wohnen/Essen/Kochen
24,99 m²
Schlafzimmer
11,44 m²
Garten
30,61 m²











Objektbeschreibung

Ein **eigener Garten** ist in dieser Wohnanlage den Erdgeschosswohnungen vorbehalten – diese Wohnung bietet ihn in guter Größe: ca. 27 m² Eigengarten plus eine **Terrasse** mit ca. 14,55 m², zusammen rund 41 m² privater Außenraum bei ca. **49 m² Wohnfläche**. Die südseitige Terrasse schließt über bodentiefe Glaselemente direkt an den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 25 m²) an; Wohnraum und Garten gehen ineinander über.

Die Wohnung liegt in **Hofstätten an der Raab**, in direkter **Nachbarschaft zu Gleisdorf**: Das Zentrum erreichen Sie in rund 5 Autominuten, die Auffahrt Gleisdorf Süd (A2) ist ca. 900 m entfernt, nach Graz sind es über die Autobahn unter 20 Minuten.

Eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung** und die **Photovoltaikanlage der Wohnanlage** halten die laufenden Kosten überschaubar.

Highlights

- **Eigengarten** ca. 27 m² – in der Wohnanlage nur bei den Erdgeschosswohnungen
- **Terrasse** ca. 14,55 m² mit Holzdielen, teilweise überdacht; zusammen rund 41 m² Außenfläche
- **Südausrichtung**, bodentiefe Fensterelemente, direkter Zugang in den Garten
- Zentrum Gleisdorf in ca. 5 Autominuten, Graz über die A2 in ca. 20 Minuten
- **Echtholzparkett** (Eiche) in Wohn- und Schlafbereich, großformatige Fliesen in Vorraum, Bad und Abstellraum
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**

- Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung bis zum Carport)

- Gesondert erwerbbar bzw. nach Vereinbarung: Kfz-Abstellplatz, Kellerersatzraum, Küche, Badezimmereinrichtung, Möbel und Sonderausstattung

Raumaufteilung

- **Vorraum**: ca. 5,34 m²

- **Wohnen/Essen/Kochen**: ca. 24,99 m²

- **Schlafzimmer**: ca. 11,44 m²

- **Bad mit WC:** ca. 5,37 m² (Einrichtung gesondert nach Vereinbarung)

- **Abstellraum** (Haustechnik, Waschmaschinenanschluss): ca. 2,01 m²

- **Terrasse**: ca. 14,55 m²

- **Eigengarten**: ca. 27 m²

- **Kellerersatzraum**: ca. 2,60 m² (gesondert erwerbbar)

Wohnfläche gesamt: ca. 49,15 m²

Bauweise und Ausstattung

Die Angaben beruhen auf der Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauträgers Pichler Wohnbau GmbH

- **Kleine Wohnanlage** mit insgesamt **10 Wohnungen**; nachhaltige **Bauweise mit regionalem Holz**

- Durchgehend **gedämmte Fundamentplatte**, Außenwände verputzt bzw. mit Holzschalung

- Guter **Schallschutz**: Wohnungstrennwände aus zwei schalltechnisch entkoppelten Wänden, Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung

- **Kunststofffenster 3-fach** verglast, Aluminium-Haustür mit Mehrfachverriegelung

- **Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit witterungsgeführter Steuerung; **Fußbodenheizung** mit Raumthermostaten; Wärmemengenzähler je Wohnung

- **Photovoltaikanlage** der Wohnanlage: Der Strom wird in den Allgemeinzähler eingespeist und senkt die Betriebskosten

- **Glasfaser-Leerrohr v**om Technikraum bis in die Wohnung (Aktivierung über den Anbieter, z. B. A1, durch den Eigentümer);

Energieausweis

- Heizwärmebedarf **(HWB): 43,4 kWh/m²a – Klasse B**

- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,76 – Klasse A

Lage und Infrastruktur

Hofstätten an der Raab liegt im Raabtal, in direkter Nachbarschaft zu Gleisdorf. Das Haus befindet sich in der Nähe der Süd Autobahn (A2); zur Autobahn hin besteht eine Lärmschutzwand. Die Anschlussstelle Gleisdorf Süd ist rund 900 m entfernt.

- **Bushaltestelle**: ca. 450 m

- **Nahversorger**, Café und Einkaufsmöglichkeit: ca. 480 m bzw. 4 Autominuten (Hofer)

- **Volksschule**: ca. 3 Autominuten, Kindergarten: ca. 4 Autominuten

- **Zentrum Gleisdorf:** ca. 5 Autominuten – Ärztezentrum, Apotheken, Wellenbad, Kulturkeller, Forum Kloster, Schulzentrum mit weiterführenden Schulen

- **Bahnhof Gleisdorf** (S-Bahn Richtung Graz): ca. 2 km

- **Fahrzeiten** mit dem Auto: Graz ca. 15 Min. (A2) bzw. ca. 30 Min. (über die Ries), Weiz ca. 20 Min., Feldbach ca. 25 Min., Hartberg ca. 30 Min.

Kosten

Der Kaufpreis von **€ 199.000,00** bezieht sich nur auf die Wohnung (leer).

Kfz-Abstellplatz, Kellerersatzraum, Küche, Badezimmereinrichtung, Sonderausstattung, ausgewählte Möbel sowie Garten- und Terrassenausstattung sind darin nicht enthalten und sind für einen Gesamtpaketpreis von 16.000 € erhältlich.

Betriebs- und Heizkosten laut Vorschreibung der Hausverwaltung (Stand 01/2025), Änderungen vorbehalten.

Rechtliche Hinweise

- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

- Die abgebildeten Möbel, die Küche, die Badezimmereinrichtung und weitere abgebildete Ausstattung sind nicht im Kaufpreis enthalten. Eine Übernahme ist nach Vereinbarung möglich.

- Flächenangaben beruhen auf den Planunterlagen; maßgeblich sind die Angaben im Nutzwertgutachten bzw. im Kaufvertrag. Das Nutzwertgutachten liegt noch nicht vor.

- Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden; Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.650m
Apotheke <2.300m

Kinder & Schulen
Schule <1.525m
Kindergarten <1.950m
Höhere Schule <2.300m

Nahversorgung
Supermarkt <1.450m
Bäckerei <1.525m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <2.325m
Post <2.325m
Polizei <2.625m

Verkehr
Bus <200m
Autobahnanschluss <125m
Bahnhof <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap