



Inserat ID: 165895

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1040000€

Straße:

8291 Burgau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 232m<sup>2</sup>

Grundfläche: 902m<sup>2</sup>

## Barrierefreier Design-Bungalow ? Smart Living mit Stil, Technik & Nachhaltigkeit



### Barrierefreier Design-Bungalow ? Smart Living mit Stil, Technik & Nachhaltigkeit

Hier geht's zum 3D-Rundgang

Abseits vom Trubel, in einer ruhigen Sackgasse gelegen, entsteht in Burgau ein neues Wohnareal für Einfamilienhäuser ? eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, nur wenige Minuten von Thermen, Golfplätzen und Naturerlebnissen entfernt. Zum Verkauf steht ein außergewöhnlicher Neubau-Bungalow in Massivbauweise ? ein gelungenes Zusammenspiel aus zeitgemäßer

Architektur, erstklassiger Ausstattung und innovativer Haustechnologie.

Der Bungalow wurde in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit verlässlichen Partnern errichtet. Jedes Gewerk war mit seinen Schnittstellen mit dessen Kooperationspartnern bestens vertraut. In solider Ziegelmassivbauweise ausgeführt ? Innenmauerwerk mit 17 bzw. 25?cm Stärke, Außenmauerwerk 50?cm mit hochwertigem Edelputz ? bietet das Objekt rund 170?m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnfläche wie auch ein 62 m<sup>2</sup> großes, integriertes Nebengebäude. Besonders erwähnt soll die großzügige Raumhöhe von 2,75?m sein - sie schafft ein luftiges und offenes Wohnambiente. Der Zugang erfolgt über einen repräsentativen, vollflächig ausgeführten Eingangsbereich mit 2,40?m Höhe und einer großformatigen Glastür. Bereits hier wird die hochwertige Designlinie des Hauses sichtbar: Zeitlose Cremeweiß-Töne kombiniert mit anthrazitfarbenen Akzenten und stilvollen Downlights, die sich konsequent durch das gesamte Innen- und Außenkonzept ziehen. Die Rollläden sind in elegantem Silber gehalten.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit Panoramakamin und integrierter, sehr hochwertiger Designküche mit Echtstein-Arbeitsplatte ? die liebevoll gearbeiteten Details wie z.B. polierte Steinadern in der Oberfläche und die indirekte Beleuchtung unterstreichen den exklusiven Charakter. Eine separate Vorbereitungsküche, die als Waschküche mit Platz für erhöhte Waschmaschine und Trockner konzipiert wurde, erfüllt höchste funktionale Ansprüche und ist dabei optisch perfekt eingebunden ? ein Raum, von dem viele träumen.

Der Bungalow bietet einen großen Masterbedroom mit eigenem Bad ? ausgestattet mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und eleganter Keramik. Die Dusche ist extrabreit ausgeführt: sie bietet Platz für zwei oder für Personen, ist aber auch gänzlich barrierefrei ausgeführt. Zwei weitere Räume werden aktuell als Homeoffices genutzt und lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gästebad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss ist vollständig begehbar und dient als großzügige Lagerfläche. Der Zugang zur Doppelgarage mit Hörmann-Technik erfolgt direkt aus dem Haus ? ideal für komfortables und witterungsgeschütztes Wohnen. Die Garage bietet zudem Platz für zwei Autos, E-Bikes, sowie einen Werkstattbereich mit Lagerraum. Der Anschluss für Starkstrom und E-Autos (jeweils auf beiden Garagenseiten) ist bereits integriert.

Der liebevoll angelegte Garten wartet mit einer romantischen Schaukel, einer überdachten Terrasse für laue Sommerabende und einer vorbereiteten Fläche für einen Swimmingpool samt unterirdischer Stützmauer auf. Wasseranschlüsse an jeder Ecke, edler Stempelbeton rund ums Haus sowie ein bewilligter Carport (vorbereitet) runden den Außenbereich perfekt ab.

Auch technisch ist das Haus ein Vorzeigeprojekt: Das Smart Home-System auf KNX-Basis steuert Licht, Beschattung und viele weitere Elemente. Eine moderne Erdwärmepumpe mit Ringgrabenkollektor (2?m Tiefe entlang der Grundstücksgrenze) sorgt für umweltfreundliche Wärme und Warmwasser. Für angenehmes Raumklima im Sommer sorgt die zentrale Deckenklimateanlage. Zudem besteht eine Einspeisevertrag, welcher die Einspeisung des Solarertrags ermöglicht.

Die installierte Photovoltaikanlage mit 20?kWp (aufgeteilt auf Ost-, Süd- und Westdach) garantiert energetische Unabhängigkeit. Ergänzend steht eine 11?m<sup>3</sup> große Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Der Technikraum ist bereits für die Nachrüstung eines PV-Speichersystems vorbereitet.

Die Lage punktet mit idealer Infrastruktur und hoher Lebensqualität: Die S7-Auffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Thermen, Golfplätze, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Damit ist der Bungalow sowohl als Hauptwohnsitz als auch als hochwertiger Zweitwohnsitz attraktiv.

Highlights auf einen Blick

Barrierefreier Bungalow in Massivbauweise mit ca. 170?m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bruttogeschossfläche ca. 285 m<sup>2</sup>) und 62 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude (voll integriert und von innen ebenerdig begehbar)

2,75m Raumhöhe, voll begehbare Dachboden als Lagerfläche

Hochwertige Designküche mit Echtstein-Arbeitsplatte und zusätzlicher Vorbereitungsküche/Waschküche UND eine Speis, in der Vorräte gelagert werden können

Offenes Wohnen mit Panoramakamin und stilvoller Innenarchitektur

3 Schlafzimmer (derzeit 2 als Homeoffice genutzt) Masterbad + Gästebad + Gäste-WC

Photovoltaikanlage mit 20kWp (Ost/Süd/West), Technikraum für Speicher vorbereitet

Erdwärmepumpe mit Ringgrabenkollektor

zentrale Deckenklimatechnik

KNX-basiertes Smart-Home-System im gesamten Haus

Doppelgarage mit Hörmann-Technik, E-Auto-Starkstromanschluss, Werkstatt & Lager

Garten mit Schaukel, überdachter Terrasse,

Swimmingpool & Carport bereits bewilligt

Edler Stempelbeton, Wasser- und Stromanschlüsse an allen Ecken, 11m³ Regenwasserzisterne (für effektvolle Beleuchtung der Pflanzen oder dem beleuchteten Winter-Wonderland inkl. Weihnachtsbeleuchtung)

Neue, ruhige Siedlung ? ideal auch als Zweitwohnsitz

Hinweis zum aktuellen Bauzustand: Auf den Bildern ist ersichtlich, dass sich das Objekt noch in der finalen Bauphase befindet. Die Fertigstellung der Malerarbeiten in Garage und Technikräumen sowie die Endbearbeitung von Fassade, Säulen und Dachuntersicht erfolgen bauseits in Kürze. Für rasch Entschlossene besteht die seltene Gelegenheit, gestalterische Wünsche und eigene Vorstellungen noch einzubringen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir

Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 902m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 232m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 56.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1040000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at