



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214140

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 314900€

Straße: Lobmingerstraße

8734 Großlobming

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 102.33m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 102.33m<sup>2</sup>

Grundfläche: 290m<sup>2</sup>

## BEZUG Q1 2027: Doppelhaushälften mit Doppelcarport und PV-Anlage in Lobmingtal



Auf dem Grundstück in der Lobmingerstraße 22 werden zwei moderne Doppelhäuser mit insgesamt vier Doppelhaushälften errichtet. Jede Einheit bietet rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine eigene Gartenfläche mit Grundstücksgrößen zwischen etwa 250 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup> sowie einen großzügigen Doppelcarport für zwei Fahrzeuge. Die Häuser werden in massiver Bauweise errichtet und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik im Hinblick auf Energieeffizienz und Ausstattung. Die Fertigstellung des Projekts ist für das Frühjahr 2027 geplant. Die Architektur

ist zeitlos und klar strukturiert. Anthrazitfarbene Dachflächen, Fenster und Verblechungen setzen einen modernen Akzent zur hellen Fassade. Großzügige Glasflächen sorgen für viel Tageslicht im Innenbereich. Die Grundrisse sind funktional und familiengerecht und auf die Bedürfnisse moderner Haushalte zugeschnitten. Jede Haushälfte verfügt über einen großen Wohn-Ess-Küchenbereich im Erdgeschoss sowie drei Schlafzimmer, Bad und separates WC im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Eingangsbereich mit einem Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus sind das Gäste-WC und der Technikraum bequem erreichbar. Der Technikraum nimmt die Haustechnik einschließlich Luft-Wasser-Wärmepumpe und Waschmaschinenanschluss auf und kann gleichzeitig als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Der offene Wohn-Ess-Küchenbereich mit rund 35 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses. Er verbindet Kochen, Essen und Wohnen in einem großzügigen, hellen Raum. Die Anordnung ermöglicht eine moderne Küchenplanung mit kurzen Wegen und eine gemütliche Ess- und Wohnzone. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den eigenen Garten. Über eine Terrassentür gelangen Sie auf die gepflasterte Terrasse und weiter in den Garten. Ein Terrassendach kann auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden, wodurch ein zusätzlicher geschützter Freiraum entsteht.

Über die innenliegende Granit-Stiege gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befindet sich ein kompakter Vorraum, von dem alle Zimmer zentral erschlossen werden.

Das Elternschlafzimmer bietet mit rund 14 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer zwischen etwa 10 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper geplant und bietet damit hohen Komfort für den Familienalltag. Ein separates WC im Obergeschoss erhöht die Alltagstauglichkeit zusätzlich, insbesondere für Familien mit Kindern oder bei Besuch. Alle Wohn- und Schlafräume sind klar geschnitten und gut möblierbar. Die funktionale Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine sinnvolle Trennung von Wohn- und Ruhezonen.

Die Doppelhaushälften werden in massiver Ziegelbauweise mit außenliegendem Vollwärmeschutz errichtet. Die Außenwände bestehen aus Hochlochziegeln und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Die Fassade wird in einem hellen Farbton ausgeführt und durch anthrazitfarbene Bauteile wie Fenster, Dachdeckung und Verblechungen optisch aufgelockert. Die Dächer sind als Kaldächer mit entsprechender Dämmung ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Ton- oder Betonziegeln in der Farbe Anthrazit. Die Dachrinnen, Fallrohre und Blechabdeckungen werden ebenso in einem passenden anthrazitfarbenen Design gehalten, sodass ein stimmiges Gesamtbild entsteht. Für Fenster und Terrassentüren kommen hochwertige Kunststoffelemente mit 3-fach Wärmeschutzverglasung zum Einsatz. Außen werden die Fenster in Anthrazit ausgeführt. Alle Hauptfenster und Balkontüren erhalten elektrische Rollläden mit integriertem Insektenschutz, die bequem über Schalter bedient werden. Die Hauseingangstüre wird als moderne Aluminiumtüre in Anthrazit ausgeführt und bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Witterungsbeständigkeit.

Die Beheizung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe je Haus, welche gleichzeitig die Warmwasserversorgung sicherstellt. In allen beheizten Räumen wird eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und ideal mit der Wärmepumpe harmoniert. Zusätzlich wird pro Wohneinheit eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 5 kWp installiert. Diese wird mit einem Wechselrichter, einem Speicher mit rund 5 kWh Kapazität und einer Black-Out-Box kombiniert. Damit ist eine Notstromversorgung ausgewählter Stromkreise bei Stromausfall möglich, was einen besonderen Mehrwert in Hinblick auf Versorgungssicherheit darstellt.

Im Elektrobereich werden ausreichend Steckdosen, Lichtauslässe sowie SAT- und TV-Anschlüsse gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hergestellt. Auf der Terrasse steht eine Außensteckdose mit Klappdeckel sowie ein Lichtauslass zur Verfügung. Eine Leerverrohrung vom Technikraum bis zur öffentlichen Straße ermöglicht die spätere Einleitung eines Glasfaseranschlusses und sorgt damit für eine zukunftssichere Internet- und Datenversorgung. Im Innenbereich kommen pflegeleichte Laminatböden in Eichenoptik in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum im Obergeschoss zum Einsatz. Technikraum, Vorraum im Erdgeschoss, WC und Bad werden mit modernen Fliesen in Grautönen beziehungsweise Anthrazit ausgeführt. Die Stiege wird als Granit-Stiege ausgeführt und verbindet damit hochwertige Optik mit Robustheit. Wände und Decken werden in Weiß gestrichen und bilden eine neutrale Basis für die individuelle Einrichtung.

Die Bäder werden mit moderner Sanitärkeramik ausgestattet. Geplant sind eine Acrylbadewanne, eine bodennahe Walk-In-Dusche oder niedrige Duschtasse mit Glastrennwand, ein Waschtisch mit Einhebelmischer sowie ein Handtuchheizkörper. Die WC-Anlagen werden als Hänge-WC mit Unterputzspülkasten ausgeführt. Im Erdgeschoss ist das WC mit einem Handwaschbecken ausgestattet, im Obergeschoss ist ein separates WC ohne Handwaschbecken vorgesehen. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Technikraum. Im Außenbereich wird je Einheit ein frostsicherer Wasseranschluss im Bereich der Terrasse installiert.

Die Außenanlagen umfassen eine gepflasterte Terrasse, einen humusierten Gartenbereich pro Einheit und die befestigte Zufahrt mit Wendehammer. Jede Einheit erhält einen Doppelcarport mit Platz für zwei Fahrzeuge. Die Carports werden als Holzkonstruktion mit anthrazitfarbenem Sandwichpaneeldach ausgeführt. Eine Einfriedung mittels Doppelstabmattenzaun in Anthrazit kann auf Wunsch und gegen Aufpreis errichtet werden.

Für das gegenständliche Projekt liegt eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung der Gemeinde Lobmingtal zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Carports auf dem Grundstück 167/5, KG Großlobming vor. Die Widmung erfolgt als Bauland mit der Ausweisung Dorfgebiet (DO). Die Bebauung und Ausführung haben entsprechend den genehmigten Einreichunterlagen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu erfolgen. Die Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom sind laut vorliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Kaufpreis inkludiert. Die laufenden Betriebskosten wie Strom, Heizung, Wasser, Müll und Gemeindeabgaben fallen verbrauchsabhängig an und sind individuell von den Eigentümern zu tragen. Ein detaillierter Betriebskostenschlüssel liegt naturgemäß erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme vor. Der Kaufpreis je Doppelhaushälfte beträgt 314.900 Euro zuzüglich der üblichen Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren, Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung. Allfällige Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen, wie etwa ein Terrassendach, alternative Bodenbeläge wie Vinyl oder Parkett oder zusätzliche Installationen, können je nach Baufortschritt gegen Aufpreis berücksichtigt werden. Der Baustart ist bereits im März 2026 erfolgt.

Das Neubauprojekt in der Lobmingerstraße 22 in Lobmingtal bietet vier moderne Doppelhaushälften in massiver Bauweise mit durchdachten Grundrissen, eigenem Garten und Doppelcarport. Jede Einheit verfügt über rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Wohn-Ess-Küchenbereich, drei Schlafzimmern, einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer sowie zwei separaten WC. Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Photovoltaikanlage mit Speicher und Notstromfunktion sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz und ein hohes Maß an Unabhängigkeit. Die Lage in Großlobming verbindet ländliches Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an Knittelfeld, Judenburg und die gesamte Region Murtal. Arbeitgeber, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind rasch erreichbar. Mit einem geplanten Fertigstellungstermin im Frühjahr 2027 und einem klar

definierten Ausstattungsstandard bietet dieses Projekt eine attraktive Gelegenheit für Familien, Paare und Eigennutzer, die ein modernes Zuhause in ruhiger Umgebung suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Neubau-Doppelhaushälften in massiver Ziegelbauweise  
Wohnfläche je Einheit ca. 102,33 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrößen je Einheit ca. 250 m<sup>2</sup> bis 290 m<sup>2</sup>  
Großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse  
Drei Schlafzimmer im Obergeschoss  
Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche  
Zwei separate WC (Erdgeschoss und Obergeschoss)  
Luft-Wasser-Wärmepumpe je Wohneinheit  
Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen  
Photovoltaikanlage mit ca. 5 kWp pro Einheit  
Speicher mit ca. 5 kWh und Black-Out-Box (Notstromversorgung)  
Doppelcarport je Wohneinheit für zwei Fahrzeuge  
Gepflasterte Terrasse, Terrassendach gegen Aufpreis möglich  
Fenster, Dach und Verblechungen in Anthrazit  
Elektrische Rollläden mit integriertem Insektenschutz an den Hauptfenstern  
Aluminium-Haustüre in modernem Design  
Granit-Stiege ins Obergeschoss  
Leerverrohrung für Glasfaser bis ins Haus  
Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom im Kaufpreis enthalten  
Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2027  
Kaufpreis je Doppelhaushälfte: 314.900 Euro zuzüglich Nebenkosten und Sonderwünsche

Haben diese modernen Doppelhaushälften Ihr Interesse geweckt, dann überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Weikl unter 0660/47 40 573 für weitere Informationen zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;450m Apotheke &lt;3.250m Krankenhaus &lt;4.050m Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;2.700m Kindergarten &lt;3.275m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;625m Bäckerei &lt;4.075m Einkaufszentrum &lt;4.450m Sonstige  
Bank &lt;675m Geldautomat &lt;3.250m Post &lt;600m Polizei &lt;4.625m Verkehr  
Bus &lt;150m Autobahnanschluss &lt;4.025m Bahnhof &lt;2.475m Flughafen  
&lt;5.725m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 290m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 102.33m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 102.33m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 54.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.2m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 314900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at