



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 44133

erstellt am : 27.02.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 419000€

Straße: Rohrbach

8151 Rohrbach

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Marc-André Schenner

Tel: +43 678 122 81 48

[marc-andre.schenner@schantl-ith.at](mailto:marc-andre.schenner@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 113m²

Grundfläche: 483m²

## **GRÜNOASE + STADTNAH! Premium Doppelhaushälfte in Graz Umgebung! TERRASSE + GARTEN + KELLER!**



## **GRÜNOASE + STADTNAH! Premium Doppelhaushälfte in Graz Umgebung! TERRASSE + GARTEN + KELLER!**

Der erste Bauabschnitt wurde bereits erfolgreich verkauft, nun geht es weiter und der zweite Bauabschnitt mit weiteren 12 Wohneinheiten rundet dieses kleine Doppelhausprojekt in Graz Umgebung optimal ab.

Ihre Suche hat ein Ende, denn dieses moderne Doppelhaus in Premium-Qualität beinhaltet alles

was das Herz begehrt!

Der Wunsch vieler ist es stadtnah zu wohnen und dennoch die ländliche Idylle auszukosten. Genau das finden Sie 7 km von Graz entfernt in der kleinen Gemeinde Rohrbach!

Ihr ca. 190m<sup>2</sup> großer Garten und Ihre 14m<sup>2</sup> Terrasse bieten Ihnen ausreichend Platz um sich zu entfalten. Ihre Doppelhaushälfte wird in Ziegelmassivbauweise errichtet und ist vollunterkellert. Die Zimmer werden in optimaler Größe konzipiert und mit einem modernen Grundriss vereint. Derzeit ist auch ein Eingriff in die Planung noch möglich.

Das Erdgeschoss gliedert sich in Vorraum, WC, Abstellraum, Wohn-Essbereich und Küche. Der moderne Wohn-Essbereich erstreckt sich über fast 30m<sup>2</sup> mit zwei großen Fenstertüren und direktem Zugang zu Ihrer Terrasse. Hier finden Sie einen Eichenparkett vor. Ihr Küchenbereich hat weitere 13m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss teilt sich in Vorraum, 3 Schlafräume, WC und Badezimmer. Ihr neues Badezimmer erstrahlt mit Badewanne, Walk-In Dusche und Doppelwaschbecken auf knapp 10m<sup>2</sup> in modernem Stil.

Keller? Natürlich!- vollunterkellert und in zwei Räumen unterteilt haben Sie nochmals zusätzlich nutzbare Fläche.

HIGHLIGHTS:

Ziegelmassiv-Bauweise mit hochwertiger Ausstattung

113m<sup>2</sup> Wohnfläche: Mit 4-5 Zimmer je nach Wunsch

Der Grundriss kann aktuell noch Ihren Wünschen angepasst werden

Idyllischer Garten mit ca. 190m<sup>2</sup>

Effiziente Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung für Wohlfühlatmosphäre

Carport mit 2 KFZ-Abstellplätzen pro Doppelhaushälfte (ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann optional erworben werden Aufpreis EUR 10.000,-)

Vollunterkellert

Flachdach

Schlüsselfertig

Sonderwünsche nach Aufpreis möglich!

Photovoltaik mit 6m<sup>2</sup> inkludiert.

Kaufpreis ? 419.000,- brutto exkl. Carport!

Hier geht's zur genauen Lage: [Google Maps](#)

Selbstverständlich können noch weitere Wünsche verwirklicht werden wie zum Beispiel Pool, Klima etc.

Worauf noch warten? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin mit uns!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres neuen Eigenheims.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

## Eckdaten

Grundfläche: 483m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 113m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 44m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.67m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 419000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marc-André

Nachname: Schenner

Tel.: +43 678 122 81 48

E-Mail: marc-andre.schenner@schantl-ith.at