



Inserat ID: 134262

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 394500€

Straße:

8724 Spielberg

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 119.02m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 119.02m<sup>2</sup>

Grundfläche: 301m<sup>2</sup>

## Hochwertige Neubau Doppelhaushälften mit 3 Bädern in +++ Spielberg +++



Zum Verkauf gelangen neu errichtete Doppelhaushälften in hochwertiger Ausführung am Ortsrand von Spielberg. Neben dem durchdachten Grundriss mit 3 Schlaf- und 3 Badezimmern, besticht diese Liegenschaft vor allem durch die sehr hochwertige Ausstattung, sodass Sie und Ihre Familie künftig wohlfühlen können.

Die Doppelhaushälfte mit Ihren knapp 119,02 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche verteilt sich auf 2 Geschosse. Die

Terrasse lädt zum Verweilen im Garten der Liegenschaft mit Ihren Liebsten ein und lässt sich vom Wohnzimmer aus erreichen. Die Errichtung wurde 2024 begonnen und es ist mit der Fertigstellung im Mai 2025 zu rechnen.

Das Erdgeschoss besteht aus Vorraum, Technikraum, kleines Badezimmer mit Dusche und WC, einem Abstellraum unter der Stiege mit Waschmaschinenanschluss und Lüftung, sowie einem großen, offenen Wohn-Ess-Küchenbereich, der nach Ihrem Belieben gestaltet und eingerichtet werden kann. Von dort aus lässt sich auch die knapp 28,06 m<sup>2</sup> große Terrasse und der Garten der Liegenschaft erreichen. Über eine Mamortreppe mit Glasgeländer gelangt man in das Obergeschoss der Liegenschaft, das neben der Diele zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC, Dusche und Bidet, sowie das Hauptschlafzimmer mit einem weiteren Bad (Bad en Suite) aufweist. Die Liegenschaft verfügt somit über 3 vollwertige Badezimmer, die für maximalen Wohnkomfort sorgen.

In den Wohnräumlichkeiten (Schlafzimmer und Wohn-Ess-Küche) werden hochwertige Parador-Eichenparkettdielen verlegt. Die Vorräume, Badezimmer und der Abstellraum verfügen über exquisite italienische Fliesen im Format 120 x 60 cm, die Innenstiege wird in Marmor ausgeführt. Das Geländer und die Absturzsicherung wird aus Glas hergestellt. Auch bei den Türen wurde nicht gespart. Es werden edle Vollholztüren mit versteckten Bändern und Magnetkontakt in weiß eingebaut. Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine moderne Panasonic-Luftwärmepumpe in Kombination mit einer zeitgemäßen Fußbodenheizung, die nicht nur das Wohlbefinden steigert, sondern auch zu geringen Heizkosten in Kombination mit der ca. 7 kWp Photovoltaikanlage am Dach sorgt. Die Doppelhaushälften weisen eine sehr gute Energieeffizienz auf und fördern damit natürlich die nachhaltige Luftwärmepumpen Heizung: Es wurden dreifach-verglaste Fenster mit außenliegenden, elektrischen Raffstores verbaut, die 25 cm Ziegelwand wurde mit einer 20 cm starken Dämmung, versehen und auch das Flachdach ist mit 30 cm gedämmt. Granitfensterbänke runden das moderne Erscheinungsbild des Objektes ab.

Neben dem knapp 31,79 m<sup>2</sup> großen Carport, wird auch die Einfahrt der Liegenschaft, sowie die Terrasse gepflastert. Die Einzäunung wird als Doppelstabmattenzaun auf einem durchgängigen Sockelfundament hergestellt. Die Humusierung wird von den Verkäufern noch hergestellt, die künftige Gartenbewirtschaftung kann problemlos über das verbaute Bewässerungssystem im Garten vollzogen werden. Es sind entsprechend frostsichere Außenwasserarmaturen, sowie auch Licht und Stromanschluss im Carport vorhanden, sodass auch die Installation einer Wallbox für Ihr E-Auto möglich ist.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße in Spielberg  
sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sowie die Autobahn S36  
Schulen, Kindergarten und Geschäfte des täglichen Gebrauchs in der Nähe  
ca. 119,02 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
ca. 28,06 m<sup>2</sup> Terrasse  
ca. 31,79 m<sup>2</sup> Carport  
hochwertige Ausstattung (Luftwärmepumpe, elektrische Raffstores, Magnet-Türen, PV, Glasgeländer, Bewässerung, Parador-Parkett, italienische Fliesen etc.)  
3 Schlafzimmer, Wohnküche, 3 Badezimmer, Vorräume, Abstellraum  
Schlüsselfertiges Neubau-Doppelhaus inkl. Zaun, Außenanlagen etc.  
Kaufpreis: 394.500 ?

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr in Höhe von 1,1% sowie die

Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 1,2% bei Erwerb von Wohnraum, der als Hauptwohnsitz genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der Gebührenbefreiung profitieren!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt &lt;1.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder &

Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt

&lt;1.000m Bäckerei &lt;2.000m Einkaufszentrum &lt;5.000m Sonstige Bank

&lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post &lt;2.000m Polizei

&lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;500m Bahnhof

&lt;2.500m Flughafen &lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 301m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 119.02m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 119.02m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 55.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 394500€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

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