

Inserat ID: 181662

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße:

8181 Weiz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 134.87m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

## Modernes Reihenhaus mit großzügigem Garten in idyllischer Ruhelage ? Nähe Bahnhof Unterfladnitz



Ankommen. Aufatmen. Im Grünen Zuhause sein.

Ein Zuhause, das vom ersten Moment an Geborgenheit ausstrahlt ? offen, hell und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Dieses moderne Reihenhaus vereint stilvolle Architektur, durchdachte Raumplanung und ein außergewöhnliches Wohngefühl ? ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität legen.

### Objektbeschreibung

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich ? lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit hohen Raumhöhen, die ein einzigartiges Raumgefühl schaffen. Über eine großzügige Hebeschiebetür gelangt man direkt auf den Balkon, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Die offene Stiege verbindet den einladenden Wohnbereich harmonisch mit den privaten Rückzugsräumen im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben dem großzügigen Wohnraum auch eine praktische Dusche und ein separates WC ? komfortabel für den Alltag und Gäste. Ein großzügiger Vorraum mit Garderobe und ein Abstellraum erleichtern den Alltag und sorgen für ein harmonisches Wohngefühl vom ersten Moment an.

Im Obergeschoss entsteht Ihre persönliche Wohlfühlloase:

Ein Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank, ein modernes Badezimmer mit großer Badewanne und einer riesigen, begehbarer Dusche, ein separates WC sowie zwei große Schlafräume für Familie, Gäste oder Homeoffice. Von den beiden Schlafzimmern gelangt man direkt auf die Loggia ? der perfekte Ort, um morgens frische Luft zu tanken oder abends in Ruhe abzuschalten.

Als Randhaus bietet dieses Objekt maximale Privatsphäre und überzeugt mit einem sonnigen Eigengarten (ca. 184 m<sup>2</sup>) sowie einer Loggia mit Blick ins Grüne ? perfekt zum Entspannen und Genießen.

#### Ausstattung & Highlights

Randhaus mit zusätzlichem Gartenanteil und Privatsphäre

Großzügiger Wohn-/Esbereich mit offener Bauweise und hohen Raumhöhen

Offene Stiege als stilvolles Verbindungselement zwischen den Ebenen

Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank

Riesige Dusche im Obergeschoss

Zwei WCs ? ideal für Alltag und Gäste

Belagsfertig - Optionale Fertigstellung: ? 30.000,-

Beziehbar ab: ca. 2 Monate nach Vertragsabschluss

Fußbodenheizung über nachhaltigen Nahwärmeanschluss (Hackgut)

Parkplätze direkt vor dem Haus

#### Bautechnische Details

Massivbauweise mit 25 cm Ziegelmauerwerk & 16 cm Vollwärmeschutz

Kunststoff-/Alu-Fenster mit 3-fach-Isoplusverglasung

Sämtliche Installationen für Badewanne, Dusche, Waschbecken & Waschmaschine vorbereitet

Energieeffiziente Heiztechnik & moderne Bauweise

Die angegebenen Betriebskosten basieren auf Erfahrungswerten und sind daher als Annahmen zu werten.

#### Raumaufteilung

## Erdgeschoss

Vorraum: ca. 6,56 m<sup>2</sup>  
Garderobe: ca. 2,64 m<sup>2</sup>  
Abstellraum: ca. 4,86 m<sup>2</sup>  
Haustechnik: ca. 3,93 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC: ca. 4,80 m<sup>2</sup>  
Küche: ca. 14,24 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: ca. 29,53 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss

Flur: ca. 9,44 m<sup>2</sup>  
Bad: ca. 10,55 m<sup>2</sup>  
Separates WC: ca. 2,00 m<sup>2</sup>  
Schrankraum: ca. 6,34 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 1: ca. 13,50 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 2: ca. 13,50 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 3: ca. 12,98 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 134,87 m<sup>2</sup>

## Außenbereiche

Eigengarten: ca. 221 m<sup>2</sup>  
Loggia (OG): ca. 11,33 m<sup>2</sup>  
Vorplatz: ca. 4,67 m<sup>2</sup>  
Gesamtfreifläche: ca. 237,03 m<sup>2</sup>

## Fazit

Ein Zuhause, das begeistert ? modern, effizient und mit Liebe geplant.  
Hier treffen Design, Komfort und Lebensqualität aufeinander.  
Ankommen. Aufatmen. Zuhause fühlen.

Die Liegenschaft befindet sich in St. Ruprecht an der Raab.

## Hinweis zur Visualisierung:

Die dargestellten Bilder mit Bodenbelägen, Küche oder Einrichtungsgegenständen dienen lediglich zur veranschaulichenden Darstellung. Das Haus wird belagsfertig, weiß ausgemalten (ohne Innentüren) übergeben ? die endgültige Gestaltung der Oberflächen, Böden und des Interieurs obliegt dem Käufer.

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 Verfügberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 / Entfernung Gesundheit Arzt  
&lt;2.500m Apotheke &lt;3.000m Krankenhaus &lt;4.500m Kinder & Schulen Schule &lt;3.000m Kindergarten &lt;3.000m Höhere Schule  
&lt;9.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;3.000m Bäckerei  
&lt;3.500m Einkaufszentrum &lt;5.000m Sonstige Geldautomat &lt;3.000m Bank  
&lt;3.000m Post &lt;3.000m Polizei &lt;3.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;9.500m Flughafen &lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Haus
Wohnfläche: 134.87m <sup>2</sup>	
Zimmer: 4	hwbwert: 38m <sup>2</sup>
Bäder: 1	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.65m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick  
Nachname: Hrauda, BA  
Tel:: +43 676 3330356  
E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at