

## PROVISIONSFREI! Exklusive Neubauwohnung mit Garten in St. Johann



**Objektnummer: 961/34650**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8295 Sankt Johann in der Haide
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	71,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,95 €
<b>Heizkosten:</b>	42,00 €
<b>USt.:</b>	25,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs**

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1



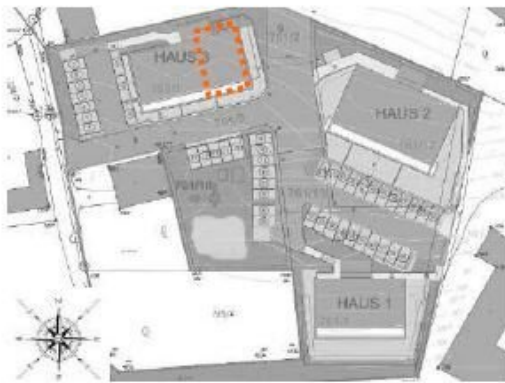
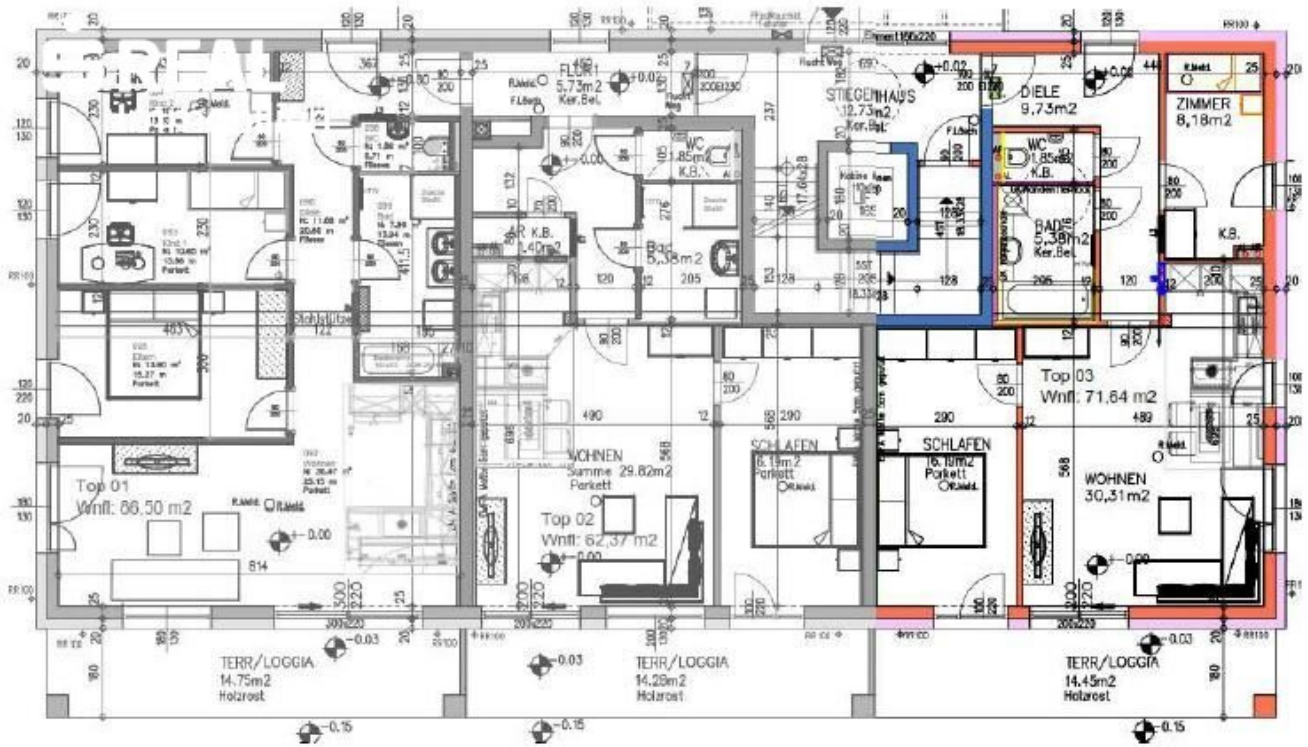












## Objektbeschreibung

### LETZTE Eigentumswohnung in der Wohnhausanlage in St. Johann in der Haide

#### Facts:

- Erstbezug in einer neuen Wohnanlage
- Aufzug im Gebäude für bequemen Zugang
- 1 Kellerabteil steht zur Verfügung
- 2 Carports für sichere Parkmöglichkeit
- Freistehende Parkplätze stehen zusätzlich zur Verfügung
- Fußbodenheizung, betrieben durch energieeffizienter Wärmepumpe
- Terrasse (14,45 m<sup>2</sup>) + Eigengarten 85,42 m<sup>2</sup>

In der begehrten Wohnlage unweit der Bezirksstadt Hartberg erwartet Sie diese exklusive Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 71,74 m<sup>2</sup>.

Eine sonnige, südlich ausgerichtete Terrasse mit 14,45m<sup>2</sup> und der ca. 85 m<sup>2</sup> große Eigengarten runden das Angebot ab. Das Wohngebäude präsentiert sich in zeitgemäßem Design und verspricht höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung steht zum Erstbezug bereit und beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

#### Raumaufteilung:

Betreten Sie die Wohnung, begrüßt Sie ein großzügiger Vorraum, der in die weiteren Räumlichkeiten führt. Rechts vom Vorraum befinden sich das Badezimmer sowie ein separates WC. Auf der linken Seite steht Ihnen ein (Schlaf-) Zimmer zur Verfügung, das individuell genutzt werden kann. Je nach Bedürfnis könnte der Raum zum Beispiel als Kinderzimmer, Büro oder Schrankraum dienen. Das Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Dieser beeindruckt durch seine offene Gestaltung. Die bodentiefen Fenster schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse und den Garten. Vom Wohnbereich aus gelangt man außerdem in das geräumige Schlafzimmer, das ebenfalls einen Zugang zum

Garten hat.

### **Lage:**

Die Lage nahe Hartberg bietet die perfekte Kombination aus Ruhelage und guter Erreichbarkeit. Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Neubaus, verbunden mit der ländlichen Schönheit der Umgebung und der guten Infrastruktur. Das Zentrum der Bezirksstadt Hartberg ist nur 4 km entfernt. Dort finden Sie ausreichend Supermärkte, ein Fachmarktzentrum, Schulen, Ärzte, ein Krankenhaus usw.

Auch Verkehrstechnisch ist die Lage sehr gut, denn in etwa 2,5 km erreichen Sie die Autobahnauffahrt Hartberg (A2 Richtung Wien/Graz).

### **Preise:**

Wohnung € 245.000,-

Carport-Parkplatz je € 9.500,-

Der Gesamtpreis inkl. beider Carports beträgt € 264.000,-

**Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in diesem exklusiven Wohnraum und erleben Sie gehobenes Wohnen in seiner schönsten Form. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Krankenhaus <5.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <4.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.