ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Stilvoll Wohnen in der Thermenregion Bad Waltersdorf

Objektnummer: 961/35170

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8271 Bad Waltersdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,89 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	437.000,00 €

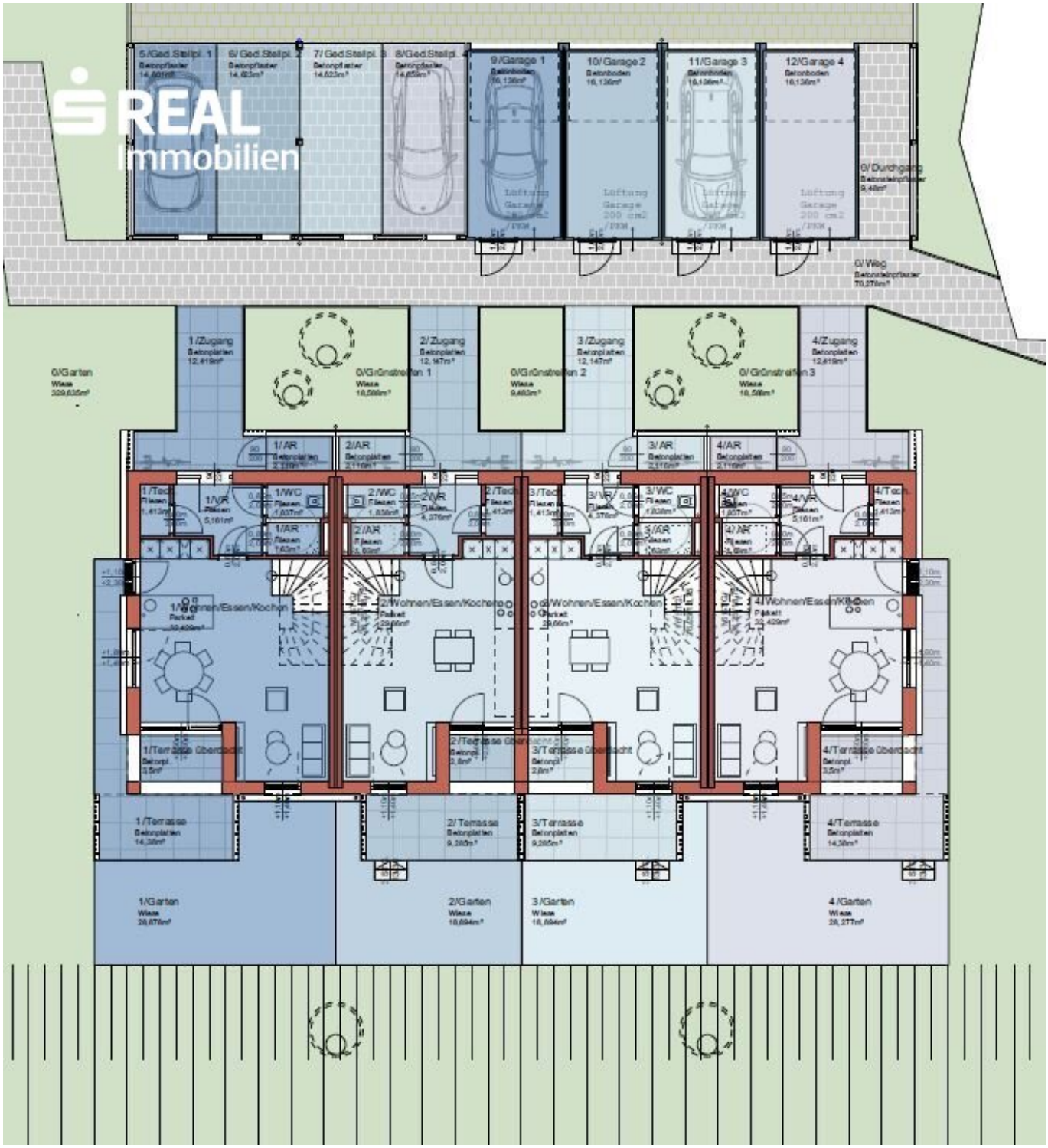
Provisionsangabe:

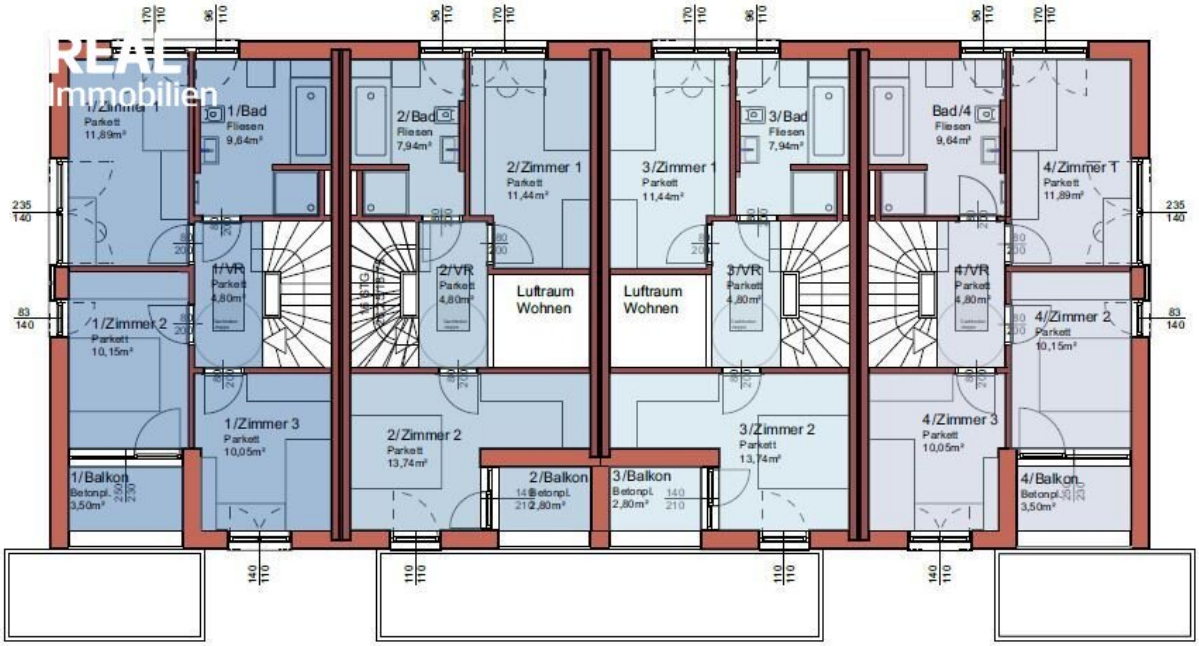
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrice Sarközi

s REAL - Hartberg
Sparkassenplatz 1
8230 Hartberg


REAL
Immobilien
5/Ged.Stellpl. 1
6/Ged.Stellpl. 2
7/Ged.Stellpl. 3
8/Ged.Stellpl. 4
9/Garage 1
10/Garage 2
11/Garage 3
12/Garage 4
0/Durchgang
0/Weg
1/Zugang
2/Zugang
3/Zugang
4/Zugang
0/Garten
0/Grünstreifen 1
0/Grünstreifen 2
0/Grünstreifen 3
1/AR
2/AR
3/AR
4/AR
1/WC
2/WC
3/WC
4/WC
1/Wohnen/Essen/Kochen
2/Wohnen/Essen/Kochen
3/Wohnen/Essen/Kochen
4/Wohnen/Essen/Kochen
1/Terrasse Überdacht
2/Terrasse Überdacht
3/Terrasse Überdacht
4/Terrasse Überdacht
1/Terrasse
2/Terrasse
3/Terrasse
4/Terrasse
1/Garten
2/Garten
3/Garten
4/Garten


1/Zimmer 1
Parkett
11,89m²
1/Bad
Fliesen
9,64m²
2/Bad
Fliesen
7,94m²
2/Zimmer 1
Parkett
11,44m²
3/Zimmer 1
Parkett
11,44m²
3/Bad
Fliesen
7,94m²
Bad/4
Fliesen
9,64m²
4/Zimmer 1
Parkett
11,89m²
1/VR
Parkett
4,80m²
2/VR
Parkett
4,80m²
Luftraum
Wohnen
Luftraum
Wohnen
3/VR
Parkett
4,80m²
4/VR
Parkett
4,80m²
1/Zimmer 2
Parkett
10,15m²
4/Zimmer 2
Parkett
10,15m²
1/Zimmer 3
Parkett
10,05m²
2/Zimmer 2
Parkett
13,74m²
3/Zimmer 2
Parkett
13,74m²
4/Zimmer 3
Parkett
10,05m²
1/Balkon
Betonpl.
3,50m²
2/Balkon
Betonpl.
2,80m²
3/Balkon
Betonpl.
2,80m²
4/Balkon
Betonpl.
3,50m²

Objektbeschreibung

Neubauprojekt VITALIA - Eckreihenhaus 2

Das Projekt wird in einer ruhigen, kinderfreundlichen Wohngegend im Ortsteil Wagerberg, östlich vom Zentrum der Gemeinde Bad Waltersdorf errichtet.

Bad Waltersdorf ist eine malerische Gemeinde in der Steiermark, die für ihre wunderschöne Natur und ihrer Thermenregion bekannt ist.

Inmitten dieser idyllischen Umgebung liegt der Ortsteil Wagerberg, der eine hervorragende Wohnqualität bietet.

Die Region bietet viele Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen. Auch die Thermen in Bad

Waltersdorf sind nur wenige Minuten entfernt und laden zum Relaxen ein.

Gestartet wird das Wohnprojekt mit der Errichtung des Hauses C - das vier Reihenhäuser umfasst (2 Eck - & 2 Mittelreihenhäuser).

Der voraussichtliche Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2025.

- Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten mit je 89,00 m² und zwei Wohneinheiten mit je 76,84 m² Nutzfläche.
- Jede Wohneinheit wird mit je einem Carport und einer Garage ausgestattet.
- Großzügige Freiflächen: Alle Wohnungen bieten einen Balkon, eine Terrasse im EG & einen kleinen Eigengarten.
- Energieeffizient heizen mit Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung
- Der massive Baustoff Ytong Porenbeton überzeugt mit sommerlichem und winterlichem Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz sowie mit einem gesunden Raumklima.

- ausreichend Besucherparkplätze
- Frei zugänglicher Kinderspielplatz

Beschreibung:

Die großzügige Immobilie bietet etwa 77 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Betreten Sie das Haus im Erdgeschoss, gelangen Sie in einen hellen, zentralen Vorraum. Praktisch in der Nähe des Eingangs befinden sich der Abstellraum, das Gäste-WC & der Technikraum. Danach empfängt Sie der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich- & Essbereich. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und bieten einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den eigenen Garten. Ein Teil der Terrasse ist überdacht und bietet somit zusätzlichen Komfort. Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein zentraler Vorraum führt in die verschiedenen Räumlichkeiten. Hier befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon, sowie ein weiterer Wohnraum, der individuell genutzt werden kann. Egal ob als Büro, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Schrankraum. Auch ein großes Bad findet hier Platz, ausgestattet mit einem zweiten WC, Dusche & Badewanne. Beheizt wird die Immobilie mittels Luftwärmepumpe, die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus ein modernes und doch gemütliches Ambiente. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, steht Ihnen vor dem Eingang zusätzlich ein kleiner Abstellraum (anstelle des Kellerabteils) zur Verfügung. Auch für Ihr Fahrzeug ist bestens gesorgt, denn das Reihenhaus verfügt über ein Carport und eine Garage. Die Stellplätze und Garagen befinden sich gleich gegenüber vom Hauseingang.

Facts:

- 77 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Abstellraum vor dem Haus
- 1 Carport & 1 Garage

- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe
- große Terrasse & kleiner Eigengarten
- Balkon im Obergeschoss
- Errichtung mit massivem Baustoff Ytong Porenbeton
- sommerlicher und winterlicher Wärme- /Kälteschutz, Schallschutz und Brandschutz, gesundes Raumklima.

Lage:

Bad Waltersdorf ist eine malerische Gemeinde in der Steiermark, die für ihre wunderschöne

Natur und ihre Thermenregion bekannt ist. Inmitten dieser idyllischen Umgebung liegt die Ortschaft Wagerberg, die eine hervorragende Wohnqualität bietet. Die Lage ist ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen. Auch die Thermen sind nur wenige Minuten entfernt und laden zum Relaxen ein.

Bad Waltersdorf ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man schnell und einfach in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen kann. Die Autobahnauffahrt Bad Waltersdorf ist nur wenige Kilometer entfernt.

Nahversorger, Supermärkte, Arzt, Bank, Kindergarten & Schule, Cafés & Wirtshaus befinden sich direkt im Ort.

Bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.000m

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.