# Ziegelmassiv + Keller und nur 12min von Graz! Neubau-Doppelhaushälften! Garten, Keller, uvm.



Objektnummer: 279622

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Rohrbach

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Neubau

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:8151 RohrbachZustand:Erstbezug

Wohnfläche: 113,00 m²
Nutzfläche: 173,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1
Stellplätze: 2

Stellplätze: 2
Keller: 60,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 44,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+** 0,67 **Kaufpreis:**419.000,00 €

Infos zu Preis:

Alter:

Kaufpreis ab € 419.000,- bis € 479.000,-

#### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**











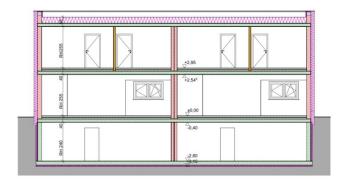


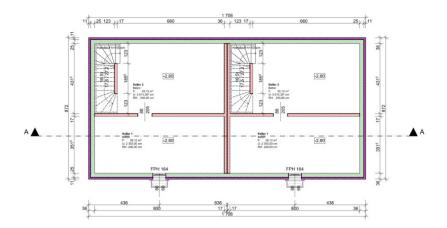












### **Objektbeschreibung**

Ziegelmassiv + Keller und nur 12min von Graz! Neubau-Doppelhaushälften! Garten, Keller, uvm.

#### Das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie - jetzt zugreifen!

Nachdem der erste Bauabschnitt bereits erfolgreich verkauft wurde, geht es nun weiter mit dem zweiten Abschnitt und weiteren 12 Doppelhaushälften, die dieses Doppelhausprojekt in Graz Umgebung perfekt ergänzen.

Dieses moderne Doppelhaus bietet alles, was das Herz begehrt und ist die ideale Wahl für alle, die stadtnah wohnen, aber dennoch die Ruhe des ländlichen Lebens genießen möchten. Nur 7 km von Graz entfernt, befindet sich Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Rohrbach.

Ihr persönliches Gartenparadies mit großzügiger Grünfläche und einer 14 m² großen Terrasse lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelmassivbauweise ist vollunterkellert und bietet optimal konzipierte Zimmer in einem modernen Grundriss. Noch haben Sie die Möglichkeit, den Grundriss nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen!

#### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss**: Vorraum, WC, Abstellraum, geräumiger Wohn-Essbereich und eine moderne Küche. Der großzügige Wohn-Essbereich erstreckt sich über knapp 30 m² und bietet mit zwei großen Fenstertüren direkten Zugang zur Terrasse. Die Küche bietet weitere 13 m².

**Obergeschoss**: Vorraum, 3 Schlafräume, WC und ein stilvolles Badezimmer. Das 10 m² große Badezimmer besticht durch eine Badewanne, eine Walk-In-Dusche und ein Doppelwaschbecken im modernen Design.

**Keller**: Vollunterkellert mit zwei zusätzlichen Räumen, die Ihnen noch mehr Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

#### **HIGHLIGHTS:**

- Hochwertige Ziegelmassiv-Bauweise
- 113 m² Wohnfläche, flexibel gestaltbar (4-5 Zimmer)

- Grundriss noch anpassbar
- Großzügiger Garten
- Effiziente Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre
- Optionales Carport mit 2 KFZ-Stellplätzen (Aufpreis € 5.000,-)
- Vollunterkellert
- Flachdach für ein modernes Design
- Photovoltaikanlage mit 6 m² inkludiert
- Kaufpreis: ab € 419.000,- brutto exkl. Carport
- Preisliste im Exposé Anhang!

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim – und das schlüsselfertig! Sonderwünsche wie ein Pool oder Klimaanlage sind gegen Aufpreis umsetzbar.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in Graz Umgebung!

Hier geht's zur genauen Lage: Google Maps

Hier geht's zum Immobilienvideo eines Referenzhauses des ersten Bauabschnitts: <u>YouTube - Video</u>

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

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 / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m Apotheke <7.000m Krankenhaus <7.750m Klinik <6.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m Kindergarten <5.750m Universität <8.500m Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m Bäckerei <3.250m Einkaufszentrum <9.250m

#### Sonstige

Bank <3.250m Geldautomat <3.250m Post <6.500m Polizei <7.000m

#### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <7.500m Bahnhof <7.250m Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap