

**Traumhaus mit Pool und Weingartenblick - Exklusive Wohnqualität auf 168 m<sup>2</sup> – Stil, Komfort & Natur vereint**



**Objektnummer: 1831/46**

**Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8151 Sankt Bartholomä
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	865.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

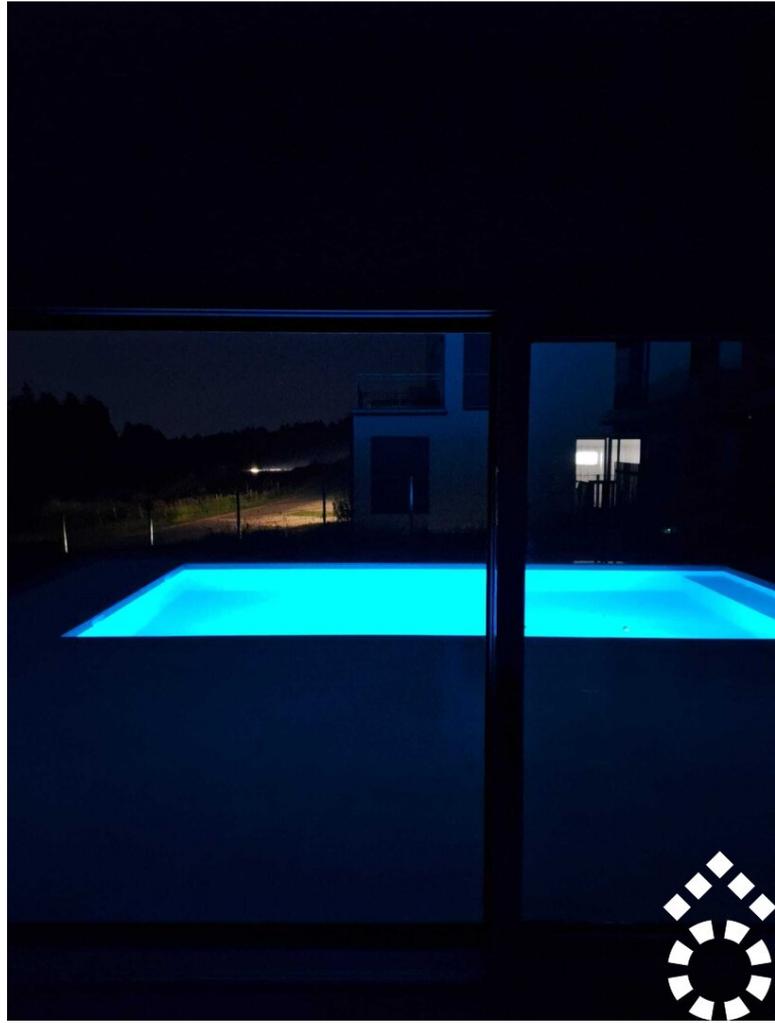
## Ihr Ansprechpartner

**BM Dipl. Ing. (FH) Karim Mohamed**

IHW Immobilientreuhand GmbH  
Habersdorfer Straße 1  
8230 Hartberg

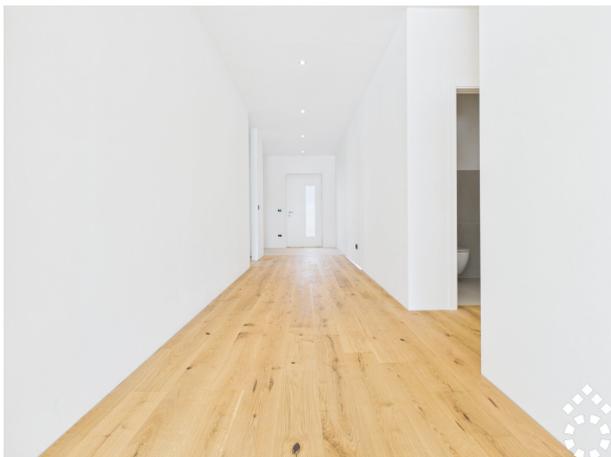
T +43 69917275224

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
215.4 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf die RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Plan dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE

## Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft der Weststeiermark, im charmanten Ort St. Bartholomä, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 168 m<sup>2</sup> – ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, moderne Architektur und naturnahe Lage besticht. Der Ausblick auf den dahinterliegenden Weingarten sowie der direkte Blick auf den Salzwasserpool verleihen diesem Anwesen eine besondere Atmosphäre.

### Highlights im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 168 m<sup>2</sup>
- **Smart-Home-System:** Legrand Bticino ValenaLife
- **Grundriss:** Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Pool- und Weingartenblick
- **Schlafzimmer:** Großes Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, eigenem Bad/WC und zwei weitere Schlafzimmer
- **Bäder:** Zwei modern gestaltete Bäder + separates Gäste-WC
- **Außenbereich:** Eigener Salzwasserpool mit herrlicher Aussicht
- **Garage:** Platz für zwei Autos, wird noch mit hochwertigem Epoxidharzboden ausgestattet
- **Küche:** Planung vorhanden – individuelle Umsetzung durch Käufer möglich
- **Kaminanschluss vorhanden**
- **Bäder & WC:** Hochwertige Ausstattung, Spiegel werden noch angebracht

## **Raumaufteilung & Ausstattung:**

Der weitläufige Wohn-Essbereich ist das Herzstück des Hauses – mit bodentiefen Fenstern öffnet sich der Raum zur großzügigen Terrasse hin und bietet einen direkten Blick auf den stilvoll angelegten Pool sowie in die malerische Umgebung. Das lichtdurchflutete Ambiente schafft eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem begehbaren Kleiderschrank, eigenem Badezimmer und viel Privatsphäre. Zwei moderne Badezimmer bieten Komfort für die ganze Familie. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Die Garage ist großzügig bemessen, bietet Platz für zwei Autos und wird noch mit einem robusten und pflegeleichten Epoxidharzboden versehen – ideal für langlebige Nutzung.

Die Küche ist in der Planung bereits durchdacht gestaltet – auf den finalen Einbau wurde bewusst verzichtet, damit die Käufer ihre individuellen Wünsche umsetzen können.

Fotos der Küche und des ausgestatteten Wohnzimmers sind nur Planungsfotos!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <7.000m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap