

## **Ziegelmassiv- Neubau: Traumhaftes Reihen-Endhaus in bevorzugter Stadtrandlage – Ihr neues Zuhause!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 961/35607**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	352.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.675,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Kolhuber**

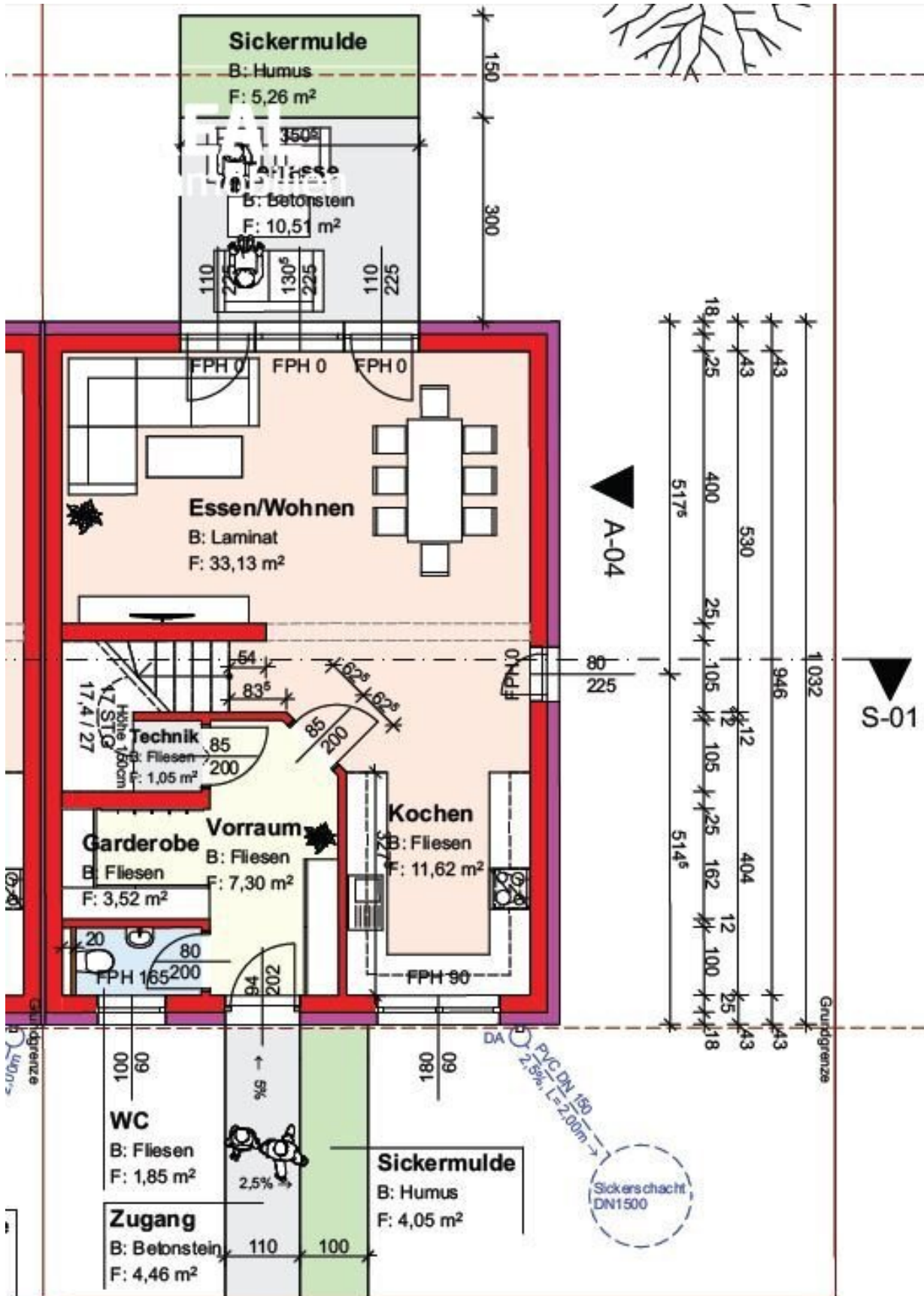
s REAL - Knittelfeld  
Hauptplatz 7  
8720 Knittelfeld

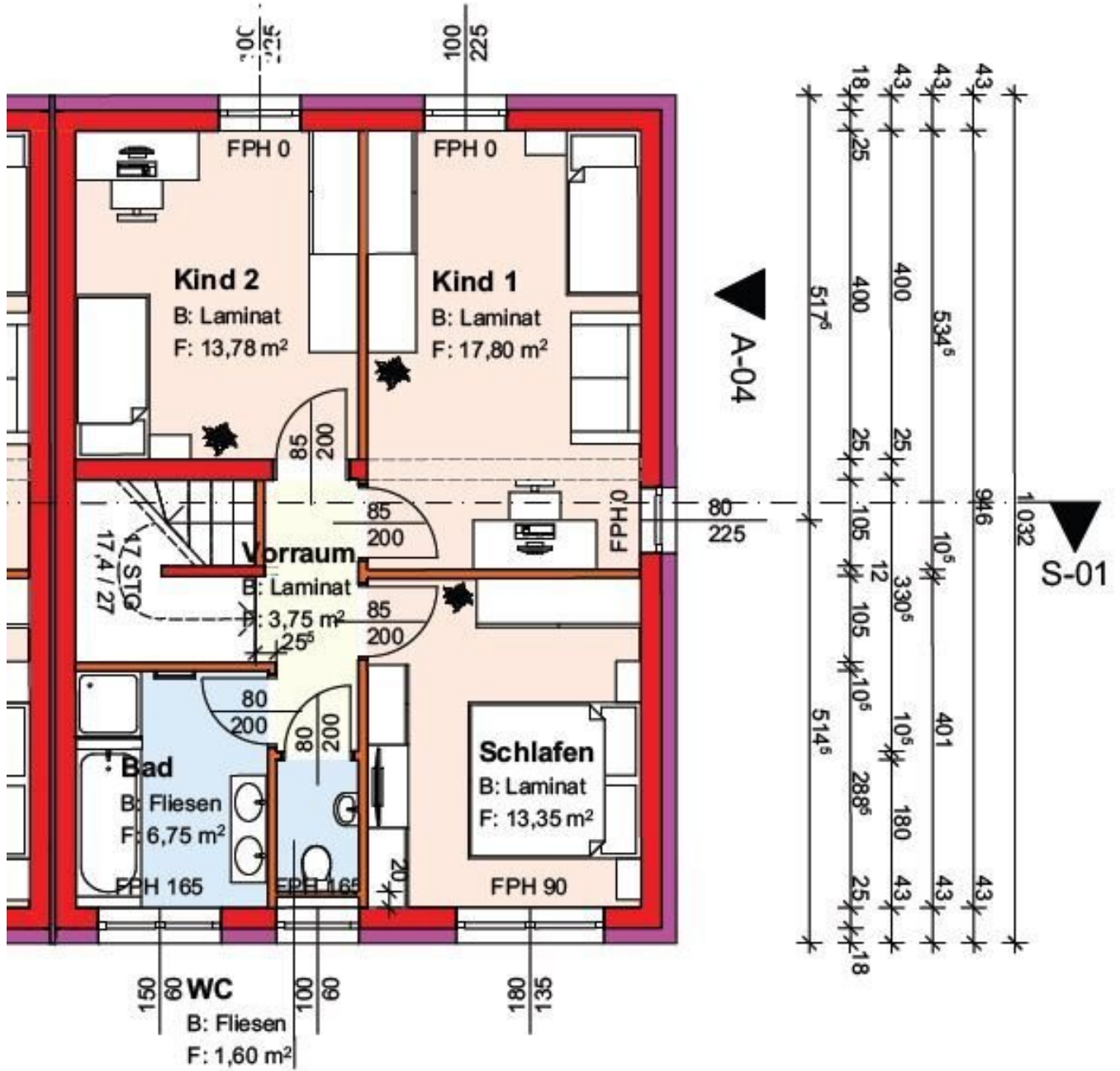














## Objektbeschreibung

961/35607

Dieses neue Reihen-Endhaus in attraktiver Lage von Knittelfeld bietet modernen Wohnkomfort auf einem großzügigen, sonnigem Grundstück. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> sowie einem 28 m<sup>2</sup> großen Doppel-Carport präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Nutzfläche umfasst ca. 125 m<sup>2</sup>.

Das Niedrigenergie-Haus wurde 2024 neu erbaut und ist hochwertig ausgeführt.

Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen.

Besonders attraktiv gelegen, familienfreundlich, ruhig am bevorzugten Stadtrand. Dennoch nahe der Innenstadt, die in wenigen Minuten rasch erreichbar ist.

### Erdgeschoss (EG):

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum mit Garderobe. Hier befinden sich noch ein Technikraum sowie ein separates WC. Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich mit ca. 40m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit Helligkeit und Großzügigkeit. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Aufgrund der Süd-West-Ausrichtung garantiert der hübsche Garten viele ruhige Sonnenstunden und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sowie Platz zum Spielen...

### Obergeschoss (OG):

Das Obergeschoss verfügt über drei gemütliche, gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide. Alle Räume sind hell und lichtdurchflutet. Zudem stehen ein modernes Badezimmer mit Dusche (Badewanne möglich) und Fenster sowie ein separates WC zur Verfügung. Die gediegene Ausführung garantiert ein gemütliches Wohlfühl-Ambiente...

**Besonders hervorzuheben:**

- Niedrigenergie Haus
- Ziegelmassiv Bauweise
- Qualitätsfenster Internorm 3fach Verglasung
- Erhöhter Lärmschutz
- Photovoltaik Vorbereitung
- Grundstück: ca. 320 m<sup>2</sup>
- Doppel Carport: 28 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Erstbezug / neu
- Terrasse und Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Ruhige Wohnsiedlung mit sehr guter Infrastruktur

Die Lage in Knittelfeld bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Dieses Eckhaus vereint modernes Wohnen, Komfort und eine attraktive Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Lebensqualität schätzen.**

**HWB:** 50,9 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 352.100,-

**Honorar:** 3% des Kaufpreises + 20 % UST

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - [sonja.kolhuber@sreal.at](mailto:sonja.kolhuber@sreal.at)

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme und stehe für weitere Auskünfte und eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

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.