

**EXTRAHOHE DOPPELGARAGE: Modernes  
Einfamilienhaus mit viel Stauraum in absoluter Ruhelage!**



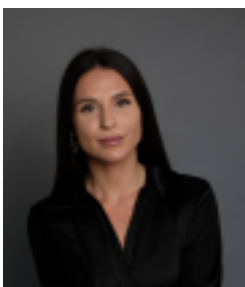
**Objektnummer: 8374/121**  
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8402 Werndorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,52 m²
<b>Nutzfläche:</b>	144,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz













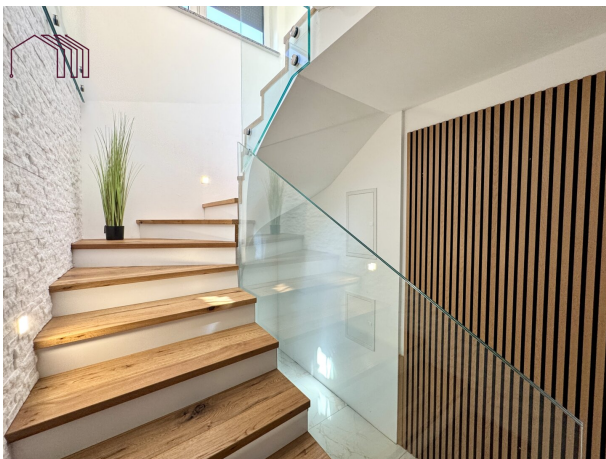


























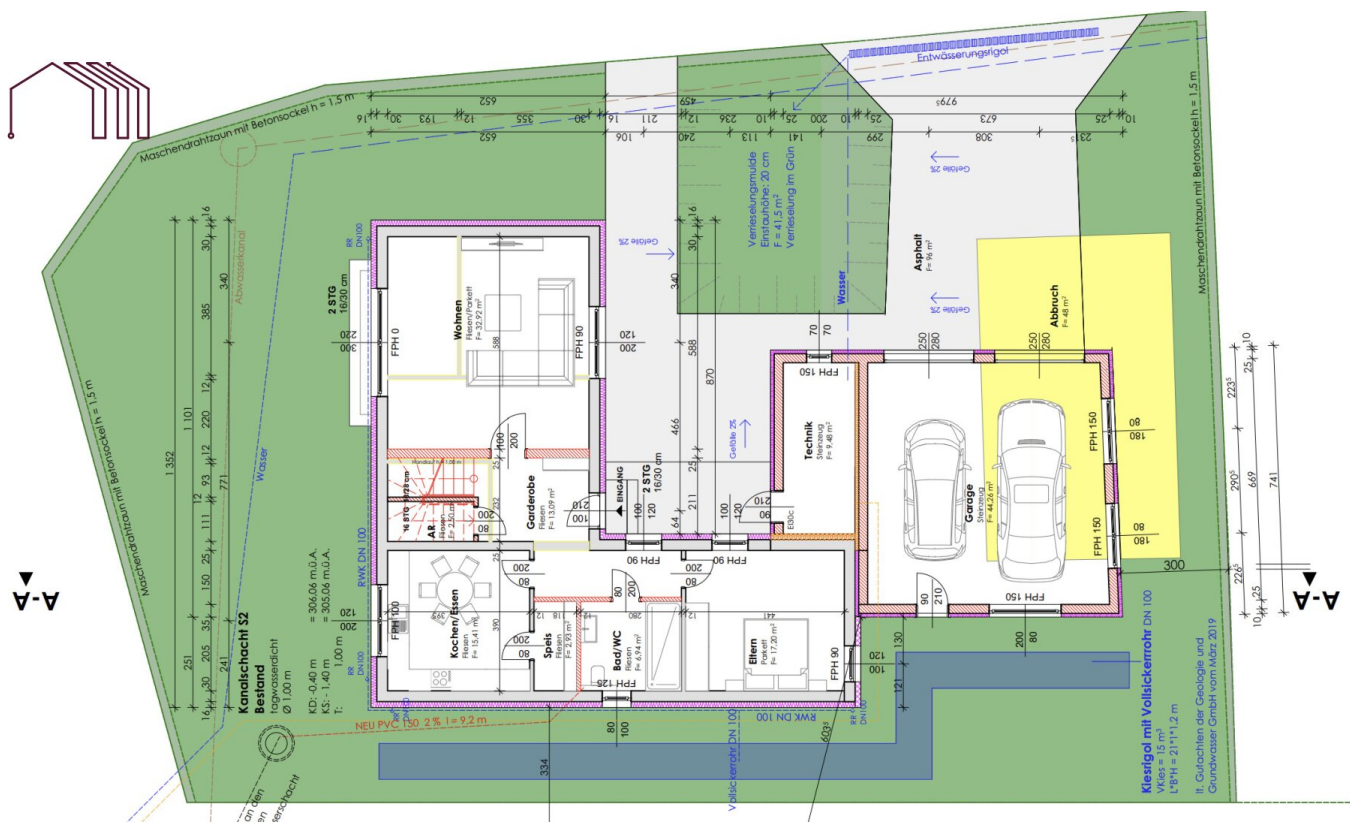




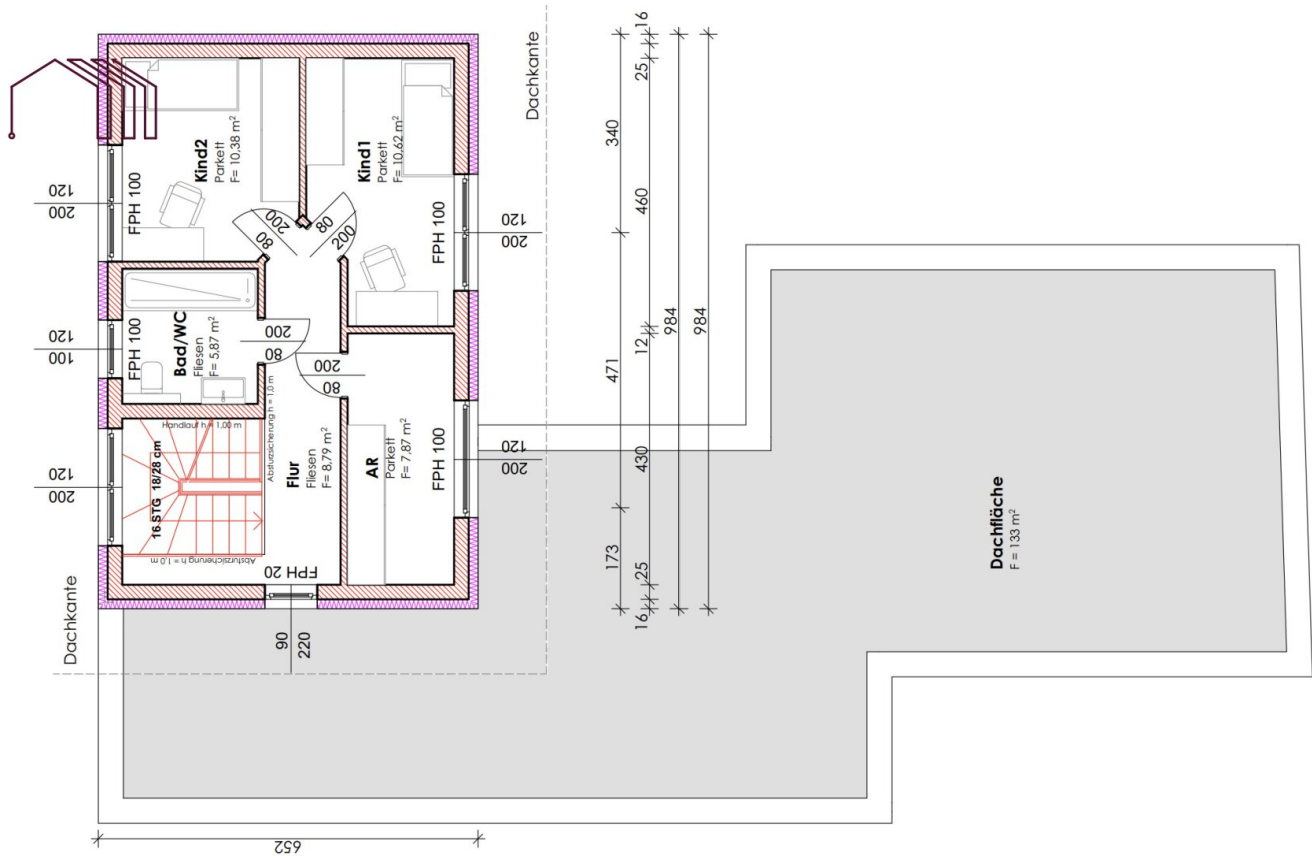














## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus **Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage im Grünen** – ideal für Familien, die ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen in naturnaher Umgebung ermöglichen möchten.

### Wohnen, wo Kinder noch draußen spielen

Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, genießen Sie hier absolute Entspannung und naturnahe Lebensqualität. Kinder finden Platz zum Spielen, die Natur liegt direkt vor der Tür und Spaziergänge oder Fahrradtouren starten direkt vom Haus aus. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten und Busverbindung sind schnell erreichbar – ideal für den Familienalltag.

### Viel Platz, helle Räume & hochwertige Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen mit einem familienfreundlichen Grundriss und viel Tageslicht. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang, eine hochwertige DAN-Küche mit Markengeräten, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche und WC. Edler Eichenparkett, große Fliesen und eine Natursteinwand sorgen für stilvolles Wohnambiente.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, ein zusätzlicher Abstellraum (aktuell als kleines Kinderzimmer genutzt) sowie ein zweites Badezimmer mit Badewanne – ideal für Familien mit mehreren Kindern.

### Garten, Garage & Technik – alles durchdacht

Der Garten mit Terrasse und Kinderspielfläche ist ein Paradies für Groß und Klein. Die große Garage mit überdurchschnittlicher Raumhöhe bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist ideal für Hobbyschrauber oder Technikliebhaber. Auch der Einbau einer Hebebühne wäre möglich. Ein Technikraum und ein Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden – der Bereich ist über eine zweite, überdachte Terrasse mit dem Wohnhaus verbunden.

### Besonders niedrige Betriebskosten



Dank moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung wohnen Sie nicht nur nachhaltig, sondern auch besonders kosteneffizient – ein großer Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten.

### **Fazit: Einziehen & wohlfühlen**

Dieses Haus bietet alles, was Familien suchen: Platz, Ruhe, Natur, durchdachte Ausstattung und extrem niedrige monatliche Kosten. Perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und ein kinderfreundliches Umfeld legen.

**Hinweis:** Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <4.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap