

## **Ruhige und neuwertige Doppelhaushälfte mit Stil und Komfort!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5156/11926**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Seiersberg-Pirka
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

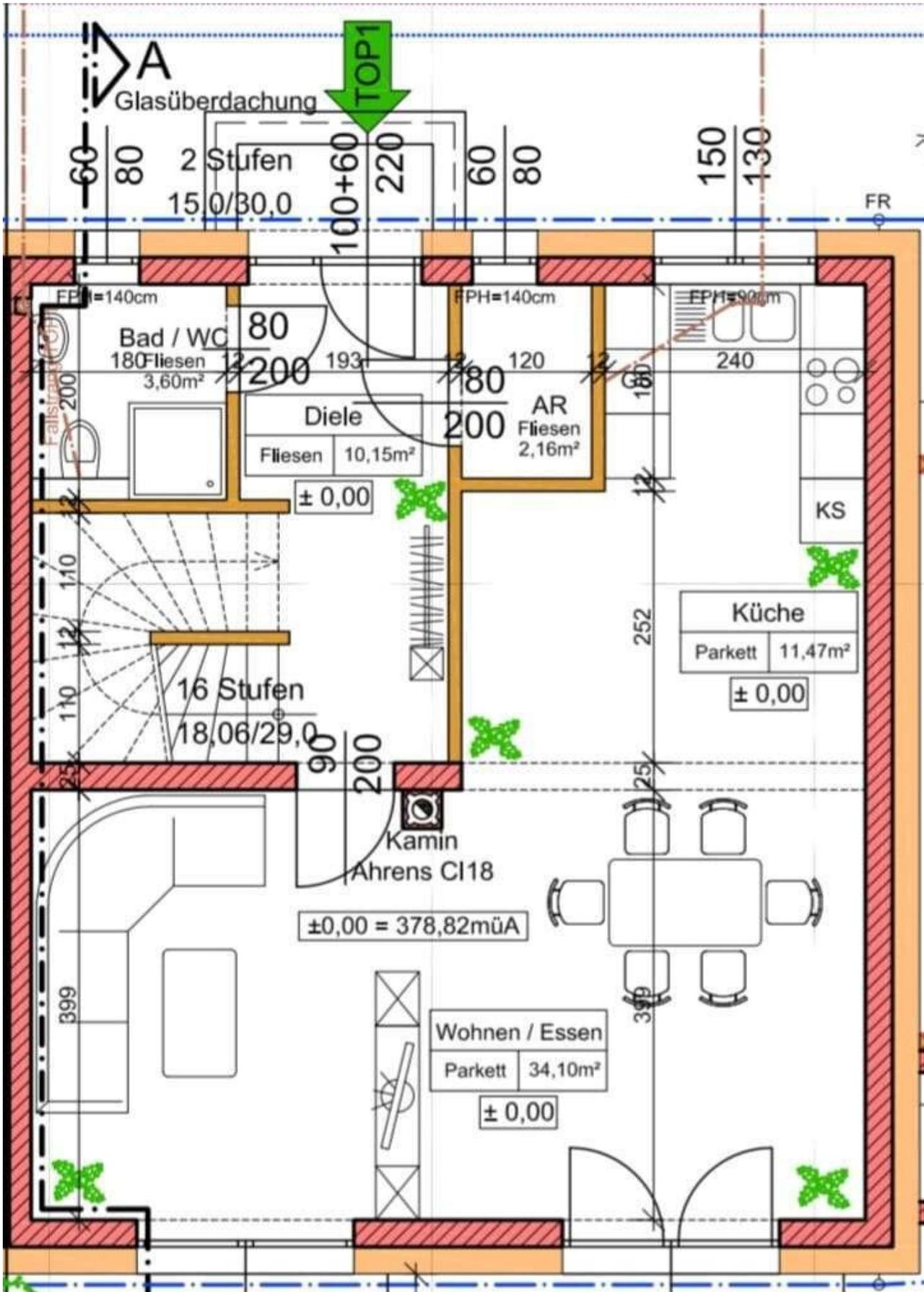














## Objektbeschreibung

Diese **neuwertige Ziegelmassiv-Doppelhaushälfte** vereint modernen Wohnkomfort mit Gemütlichkeit und bietet dabei reichlich Platz für die ganze Familie – eingebettet in eine **ruhige und kinderfreundliche Umgebung**.

Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, überzeugt diese Immobilie durch ein **durchdachtes Raumkonzept** und helle, freundliche Zimmer. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit **bodentiefen Fenstern**, das nahtlos auf die **südwestlich ausgerichtete Terrasse** und in den sonnigen Garten übergeht. Ob entspannter Frühstücks-Kaffee im Freien oder ein Bad im **Whirlpool** zum Tagesausklang – hier genießen Sie Wohnen mit Wohlfühlfaktor!

Die **moderne Küche**, ein Gäste-Bad sowie zwei praktische Abstellräume machen das Erdgeschoss besonders alltagstauglich. Im Obergeschoss erwarten Sie drei **separat begehbare Schlafzimmer** sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Fenster und WC – perfekt für das tägliche Familienleben. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und ist leicht zugänglich.

Auch technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine effiziente **Luftwärmepumpe** sorgt gemeinsam mit der **Fußbodenheizung** für angenehmes Raumklima, der **Kaminanschluss** im Wohnzimmer schafft an kühleren Tagen wohlige Atmosphäre. Ein separater Technikraum (ca. 6 m<sup>2</sup>) sowie ein Doppelparkplatz mit vorbereiteter Carport-Basis runden das Angebot ab.

Auf Wunsch kann die geschmackvolle Einrichtung gegen eine Ablöse von € 25.000,- übernommen werden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 792 4717** und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, **Kompagnon Immobilien Steiermark**.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <4.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap