

**Wunderschönes, neuwertiges Haus in Premstätten wartet  
auf neue Besitzer!**



**Objektnummer: 5285/102263**

**Eine Immobilie von INFINREAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8143 Premstätten
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	114,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

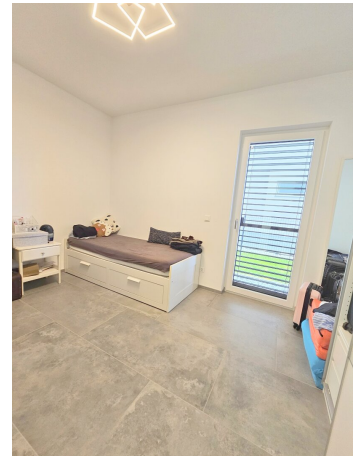
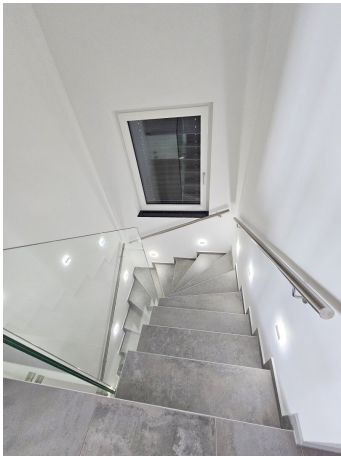
## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pojer**

GENUSSWOHNWELT Immobilien GmbH  
Moosbrunnweg 1/5.6,  
8042 Graz

































**GenussWohnwelt**  
Internationale Immobilienvermarktung für Österreich

A collage of three images. The top image shows a vineyard on a hillside with rows of grapevines and a small house in the distance. The bottom-left image shows a balcony with a view of snow-capped mountains. The bottom-right image shows a night view of a city with illuminated buildings and a church spire.





## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, sonnige Haus mit Blick auf die Koralpe wurde 2022 mit viel Liebe erbaut.

Im Inneren erwartet Sie ein harmonisches Ambiente höchsten Wohnkomforts: hochwertige und stilvolle Großformat-Fliesen sorgen für eine edle Atmosphäre, während großflächige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fachverglasung und erhöhter Schallschutzverglasung sowie elektrischen Raffstores für optimale Lichtverhältnisse, Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die Fußbodenheizung wird mittels ökologischer Luftwärme betrieben. Die Doppelhaushälfte wurde mit liebevoller Sorgfalt bis ins kleinste Detail durchdacht, um ein ganz besonderes, exklusives und gemütliches Wohnerlebnis (vor allem mit der tollen Raumhöhe von 2,80 m) zu schaffen. Auch für heiße Tage wurde mit einer Klimaanlage vorgesorgt.

Die Liegenschaft mit ihren 114,22 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Vom Eingangsbereich gelangen Sie in das geräumige Vorzimmer, von wo alle Zimmer aus extra begehbar sind. Hier finden Sie einen großen Küchen-Wohn- Essbereich mit neuer, hochwertiger DAN Küche, einem Abstellraum, einem WC mit Fenster sowie einen Technikraum, wo sich die Heiztechnik für die Luftwärmepumpe, der Boiler sowie die Staubsaugeranlage und viel Stauraum befinden. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie auch auf die gemütliche überdachte Terrasse wobei auch alle Seitenteile mit hochwertigen, verschiebbaren Glaselementen und elektrischer Zip-Markise versehen sind. Hier kann man den anstrengenden Tag perfekt ausklingen lassen. Im Untergeschoß befinden sich drei Schlafräume sowie ein Tageslicht-Bad mit Dusche, Wanne und WC. Von den Schlafräumen aus erreichen Sie die Terrasse bzw. den Garten.

Die Grundfläche beträgt ca. 213 m<sup>2</sup> - ideal für Naturliebende ohne grünen Daumen! Genießen Sie das Leben im Grünen ohne großen Pflegeaufwand. Diese kompakte, aber charmante Fläche bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Grillen - perfekt für alle, die Natur lieben, aber keinen riesigen Garten pflegen möchten.

Neben den 2 Carportstellflächen gibt es noch einen Gästeparkplatz.

Die aktuellen laufenden Nebenkosten liegen monatlich bei niedrigen 180€. Davon sind 120€ Stromkosten (inkl. Heizung und Warmwasser).

Aufgrund familiärer Situation wird auch das Haus nebenan (letztes Haus) mit gleicher Wohnfläche aber 486 m<sup>2</sup> Grundfläche und vielen Extras (z.B. Pool) zum Preis von € 649.000,- verkauft. (Fotos dieser Liegenschaft nach unserem Logo).

Einfach eine Besichtigung vereinbaren und selbst hautnah das wunderbare Flair dieser Liegenschaft genießen! Ich freue mich auf Sie!

Bitte nehmen Sie aber von selbstständigen Besichtigungen Abstand, da das Objekt noch bewohnt ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

*Sie möchten eine Immobilie veräußern? Wir helfen Ihnen über unsere europaweite Vermarktung sowohl online als auch über unsere interne internationale Interessenten-Datenbanken (mit Privatkunden, Bauträger und Investoren) gerne den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen.*

*Oder Sie kennen jemanden, der von diesen Vorteilen profitieren möchten – geben Sie uns einen Tipp – wir bedanken uns mit großzügigen Tippgeber-Provisionen*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <3.000m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap