

**EXKLUSIVE PANORAMA-RESIDENZ! Stilvolles Wohnen in  
Ruhelage mit Blick ins weststeirische Hügelland!**



**Objektnummer: 1757/461**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8502 Lannach
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	2.702,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.442,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,73 €
<b>USt.:</b>	259,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrud Sablatnig MBA**







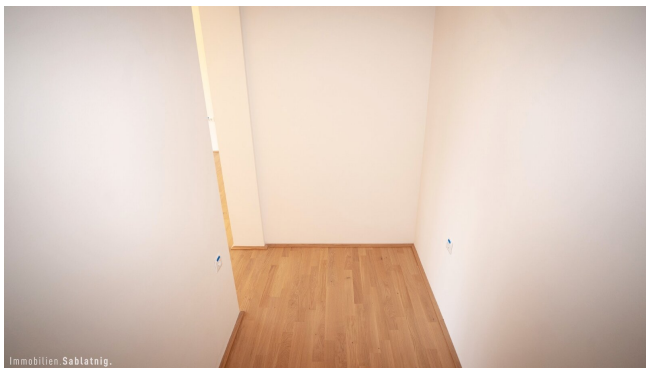




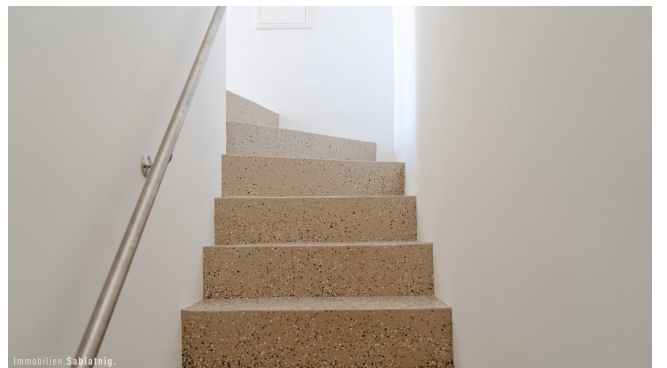














Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



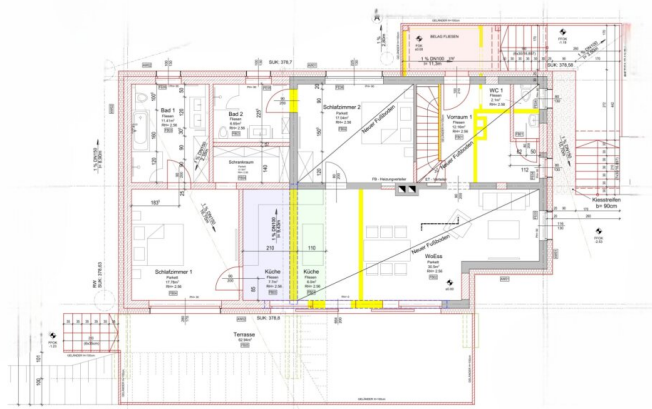
Immobilien.Sablatnig.



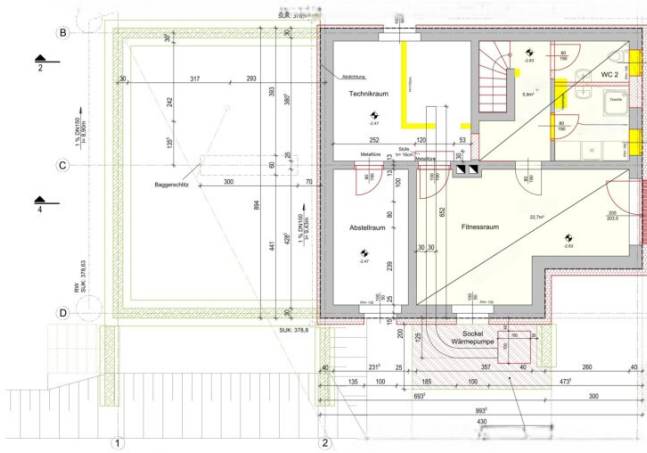




GRUNDRISS EG



GRUNDRISS KG  
M 1:50



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus vereint **moderne Architektur, natürliche Materialien** und eine **einzigartige Lage** zu einem Wohngefühl der besonderen Art. Eingebettet in **absoluter Ruhelage** und **optimal besonnt**, genießen Sie einen **atemberaubenden Blick** in das **weststeirische Hügelland** – ein Ort zum Ankommen und Durchatmen.

Ein echtes Highlight ist die **großzügige, sonnenverwöhnte Terrasse**, die zum Verweilen und Genießen einlädt – hier eröffnet sich Ihnen ein **unvergleichlicher Ausblick** in das weststeirische Hügelland, begleitet von **stimmungsvollen Sonnenuntergängen**. Die elegante Holzverkleidung verleiht dem Haus eine warme, stilvolle Ausstrahlung und schafft eine **echte Wohlfühloase**.

Der **überdachte Zugang** führt in ein **großzügiges Entrée mit Gäste-WC**. Bereits beim Betreten beeindruckt der **offene Blick durch das Haus** bis in die Ferne. Von hier aus gelangen Sie in das **Herzstück des Hauses** – den **weitläufigen Wohn- und Essbereich**. **Großzügigkeit, modernes Design** und ein einzigartiger Ausblick verschmelzen hier zu einem **besonderen Wohngefühl**. Große Fensterflächen sorgen für **lichtdurchflutete Räume**, während ein **stilvoller Kamin** für Wärme und Atmosphäre steht. Die **hochwertige Designerküche** ist offen in den Wohnbereich integriert und bietet einen fließenden Übergang zur **großzügigen Terrasse**, von der aus Sie direkt in den Garten gelangen.

Der zentrale Wohnbereich verbindet den privaten Bereich mit zwei **äußerst großzügigen Schlafzimmern**, jeweils mit **stilvollen, großen Badezimmer** und **Toilette**. Das Elternschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen, **geräumigen Schrankraum**. Alle Räumlichkeiten überzeugen durch ihre **helle, freundliche Atmosphäre** und ermöglichen einen wunderbaren Blick in die umliegende Natur.

Über das Entrée erreichen Sie die untere Ebene des Hauses. Diese bietet **zusätzlichen Komfort** mit einem **weiteren Badezimmer, separatem WC** sowie einem großzügigen Raum – ideal für **Fitness, Wellness oder Hobby**. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Technikraum und einen sehr **großen Abstellraum**.

Dieses Haus vereint **Ruhe, Natur, perfekte Besonnung, Design und Wohnkomfort** auf höchstem Niveau – ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

### Highlights im Überblick

- Absolute Ruhelage mit traumhaftem Fernblick
- Großzügige, sonnige Terrasse mit direktem Gartenzugang

- Brunnenwasser
- Elektrische Rollläden mit Insektenschutz
- Klimaanlage
- Doppelcarport
- **Wallbox (E-Ladestation) für Elektrofahrzeuge**
- **Energieeffizientes Wohnen** dank Luftwärmepumpe\_Photovoltaikanlage mit Speicher
- Fußbodenheizung
- Teilmöblierung
- Hochwertige Dielenböden
- Exklusive, offen integrierte Designerküche
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer und WC
- Elternbereich mit zusätzlichem Schrankraum
- Großzügige Flächen im Untergeschoss – ideal für Fitness, Wellness oder Hobby
- **Zweites Teilgrundstück zur Mitbenützung**

## **Miete & Betriebskosten**

- Hauptmietzins Wohnhaus: inkl. 10% Ust 2.310.- € Brutto
- Hauptmietzins Carport/2PKW: inkl. 20% Ust 180.- € Brutto
- BK-Vorschreibung: inkl. 10% Ust 212.- € Brutto
- Gesamtmietzins Summe inkl. Ust 2.702.- € Brutto
- Kautions: € 10.000,-
- Mindestmietdauer: 3 Jahre befristet

In der Betriebskostenpauschale sind folgende Kosten enthalten: (Gemeindeabgaben, Wasser, Kanal, Versicherung, Nutzungsgebühr PV\_Speicher\_Wattpilot)

Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Stromkosten sind Verbraucherabhängig und nicht in der Gesamtmiete inkludiert!

### ***BERATUNG:***

*Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!*

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage!*

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir erklären hiermit, dass wir - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig sind**. Eine Besichtigung ist selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

**Wir möchten hiermit nochmals darauf hinweisen, dass wir nur einseitig für den Vermieter tätig sind!**

Für die Energie-und Heizkosten kann keine Haftung übernommen werden!

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap