

## **Moderner Bungalow in absoluter Ruhelage mit Pool und Doppelgarage in Graz-Umgebung**



**Objektnummer: 1006**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8151 Sankt Bartholomä
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	40,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

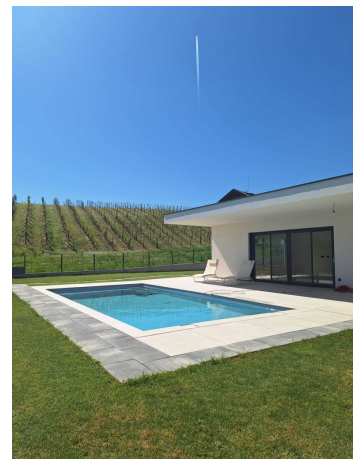
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

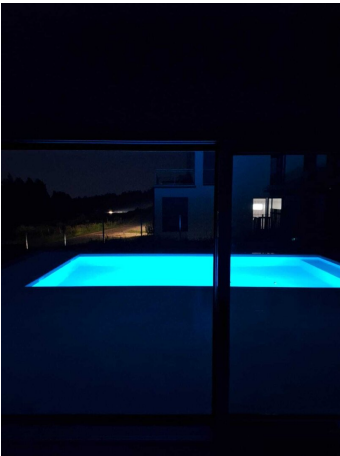
## Ihr Ansprechpartner



**Friedrich Kutschi**

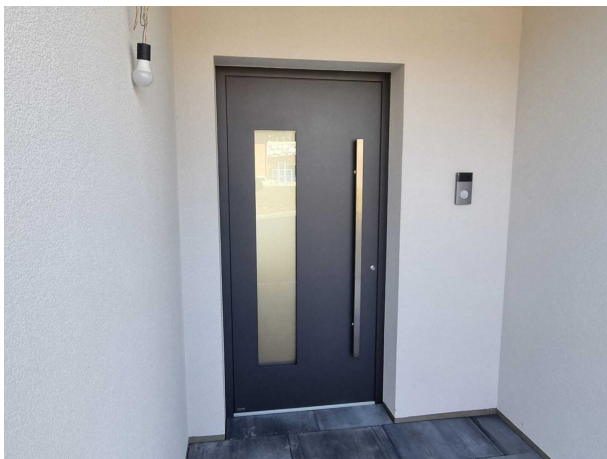




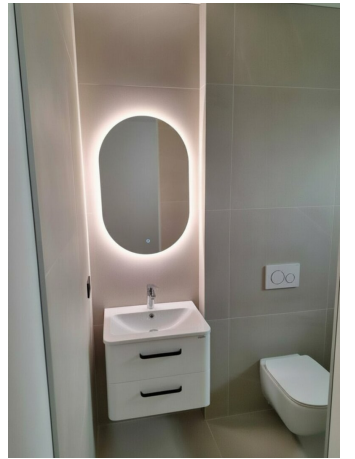












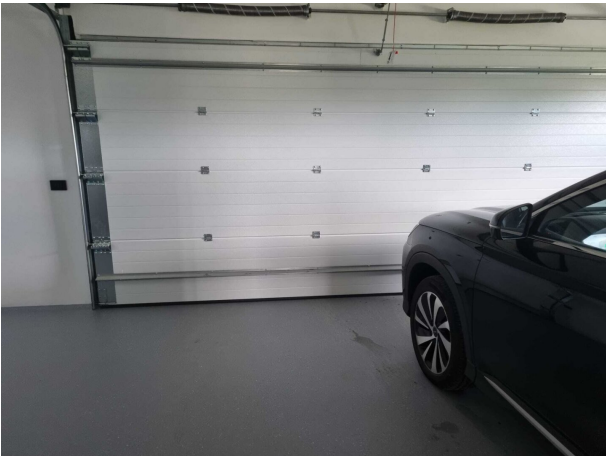


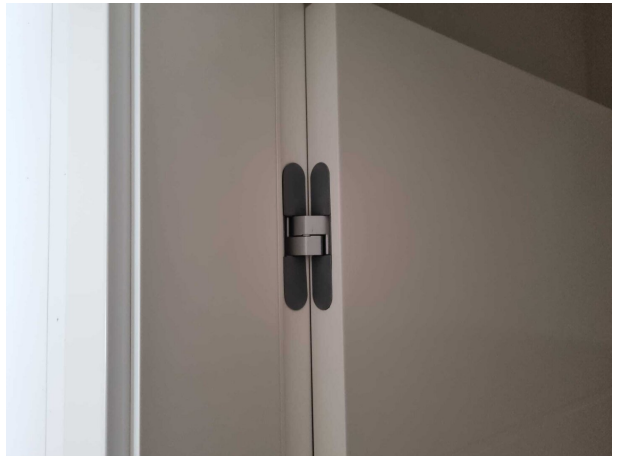










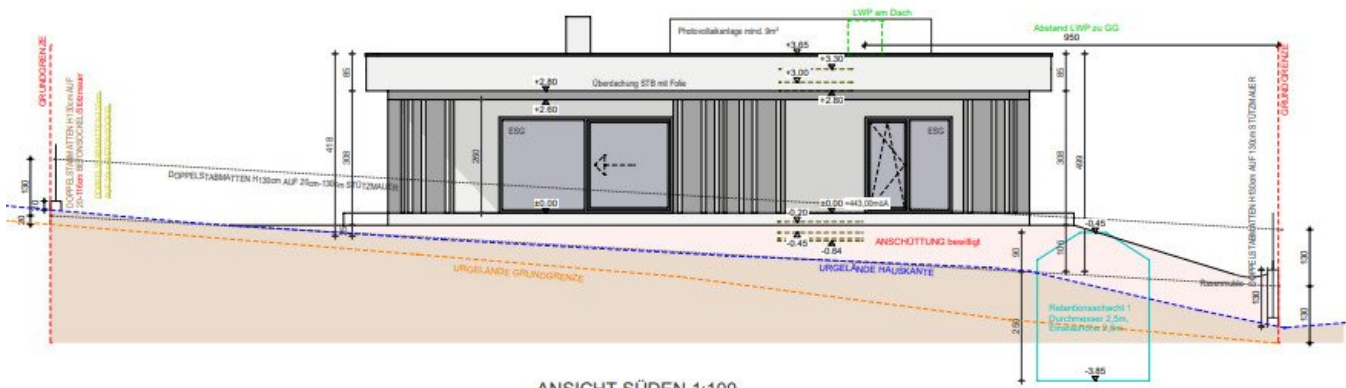




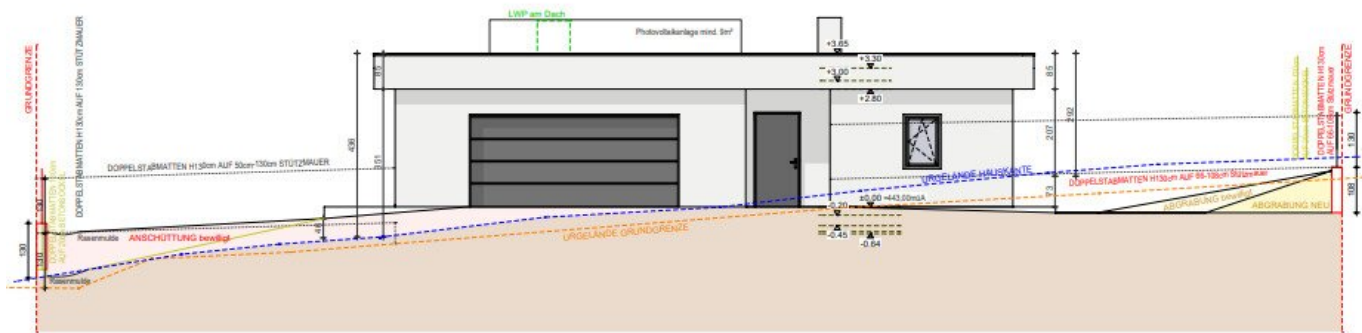




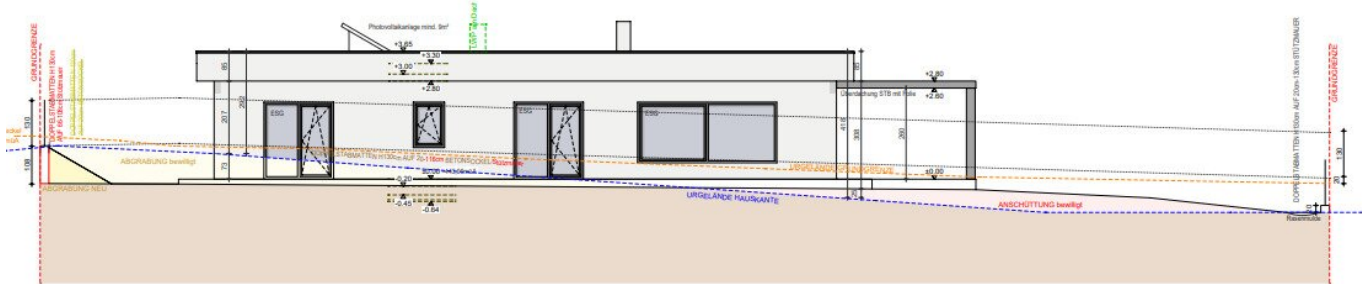




ANSICHT SÜDEN 1:100



ANSICHT NORDEN 1:100



ANSICHT WESTEN 1:100





Wolfgang Fesl  
Teamleiter  
Wohnwertspezialist

Musterhauspark  
Weblinger Gürtel 33  
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79  
wolfgang.fesl@realfinanz.at



## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 05.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag



### Zinssatz

**variabel ab 2,85 %**

Effektivzinssatz 3,06 %

**Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,85 %**

Effektivzinssatz 3,06 %

**„Zukunftsfitt-Mischkredit“**

50 % fix, 50 % variabel

**Lebensphasenrate**

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,-

### Laufzeit 35 Jahre

**EUR 406,- mtl. Rate**

Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,-

**EUR 406,- mtl. Fixzinsrate**

Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,-

**EUR 406,- mtl. Rate**

**ab EUR 299,- mtl.**

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,73 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**



#### Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



#### Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



#### Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich mondäne Einfamilienhaus vereint stilvolle Architektur, erstklassige Ausstattung und vollendete Privatsphäre.

Auf einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> wurde ein Raumkonzept geschaffen, das moderne Eleganz mit wohnlicher Behaglichkeit verbindet.

Der lichtdurchflutete Bungalow liegt in absoluter Ruhelage und bietet ein Refugium für Menschen mit Sinn für das Besondere.

Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse öffnet den Blick auf den gepflegten Garten mit Pool – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Auftanken.

Hochwertige Materialien, moderne Technik und ein harmonisches Farbkonzept schaffen ein Ambiente, das Luxus und Wohlbefinden perfekt vereint.

### Ausstattung & Highlights

- Ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- Mondänes Design mit hochwertiger Architektur und edler Ausstattung
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Großzügige Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Wellnessbereich mit Pool und Sonnenlounge
- 60 m<sup>2</sup> Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

- Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, Smart-Home-System, Alarmanlage
- Liebevoll angelegter Garten mit maximaler Privatsphäre
- Absolute Ruhelage – ideal für Menschen, die Ruhe und Stil schätzen

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer gehobenen, ruhigen Wohngegend, umgeben von Natur und dennoch mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote liegen in komfortabler Reichweite.

## **Fazit**

Ein Zuhause für Anspruchsvolle, die das Außergewöhnliche suchen: zeitlose Eleganz, exklusives Wohngefühl und absolute Ruhe – vereint in einem mondänen Bungalow mit Stil und Charakter.

## **ACHTUNG:**

**Bei den Animationen handelt es sich um Einrichtungsvorschläge !!!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <7.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap