

**\*\*Neubau \*\* Modern wohnen, entspannt leben \*\* Ruhe  
genießen - Komfort erleben \*\***



Titelbild

**Objektnummer: O2100165872**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Gratwein-Straßengel
<b>Baujahr:</b>	2025/26
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	483.187,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Heidi Gutmann**

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Erdgeschoss:



## Obergeschoss:



## DHH Top 2

### Erdgeschoss

VR	4,97 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>
Technik	5,24 m <sup>2</sup>
Büro	10,04 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	33,08 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Bad	7,77 m <sup>2</sup>
Gang	3,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,77 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,03 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 109,00 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 104,00 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Im Bezirk Graz-Umgebung, wo **Ruhe, Natur** und **urbaner Komfort** aufeinandertreffen, befindet sich dieses **exklusive Doppelhaus** – ein Zuhause für Jung- bzw. Kleinfamilien, die das **Besondere** suchen.

Die hier angebotene Doppelhaushälfte **bietet großzügigen Wohnraum auf zwei Etagen - Erdgeschoss und Obergeschoss**. Es überzeugt nicht nur durch ihre **hochwertige** und **energieeffiziente Ausstattung**, sondern auch durch ihren **durchdachten Grundriss**, viel **Sonnenlicht** und ein **herrlich entspanntes Wohngefühl ..!**

Beim Betreten eröffnet sich ein modernes, luftiges Ambiente mit klaren Linien und viel Tageslicht.

Im Mittelpunkt steht der großzügige **Wohn-Essbereich** mit rund **33,08 m<sup>2</sup>**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch direkten Zugang auf die **ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit einem **ca. 104 m<sup>2</sup> großen Garten** – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden. Drei **getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. 12,66 m<sup>2</sup>, ca. 15,77 m<sup>2</sup> und 14,03 m<sup>2</sup> bieten Rückzugsorte für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Das **Badezimmer** und ein **separaten WC** sorgen für hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

### ***Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst***

- **Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>**
- **Großzügiger, ca. 33,08 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich**
- **Drei getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. **12,66 m<sup>2</sup>**, ca. **15,77 m<sup>2</sup>** und ca. **14,03 m<sup>2</sup>**
- **ca. 7,77 m<sup>2</sup> großes Badezimmer** und ein **separates WC**
- **ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse**
- **ca. 104 m<sup>2</sup> großer Garten**
- **überdachte Abstellplätze** möglich KP € 10.000,--
- **AP im Freien** möglich KP € 7.000,--

### ***Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst***

- **Massivbauweise**
- **Parkett** und **Fliesenböden**
- **Bodenbündige Dusche**
- Heizung: **Fernwärme, Beheizung** der Wohnung mit **Wärmeboden**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Rollos mit Gurt** als hochwertiger Sicht- und Sonnenschutz
- **Klassisches Satteldach**

**\*\*Resümee\*\***

*Diese Wohnung überzeugt durch ihre klare Struktur, modernen Komfort und vielseitige Nutzbarkeit. Sie bietet ideale Voraussetzungen für ein ruhiges Zuhause - in einem Umfeld, das Lebensqualität und Alltagstauglichkeit vereint.*

**Ein Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben!**

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt