

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



Titelbild

Objektnummer: O2100165871

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	2025/26
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Gesamtfläche:	283,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	164,00 m²
Kaufpreis:	486.813,00 €
Provisionsangabe:	

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 1

Erdgeschoss

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

Obergeschoss

Bad	7,77 m ²
Gang	3,30 m ²
Zimmer 1	12,67 m ²
Zimmer 2	15,78 m ²
Zimmer 3	14,03 m ²
GESAMT	ca. 109,00 m²

Terrasse	ca. 10,00 m ²
Garten	ca. 164,00 m ²

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 m²**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch direkten Zugang auf die **ca. 10 m² große Terrasse** mit einem **ca. 164 m² großen Garten** – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden. Drei **getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. 12,67 m², ca. 15,78 m² und 14,03 m² 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 m²**
- Großzügiger, **ca. 33,08 m² Wohn-/Essbereich**
- **Drei getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. **12,67 m²**, ca. **15,78 m²** und ca. **14,03 m²**
- **ca. 7,77 m² großes Badezimmer** und ein **separates WC**
- **ca. 10 m² große Terrasse**
- **ca. 164 m² 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