

## **Exklusiver Bungalow – stilvolles Wohnen auf einer Ebene**



Einfahrt

**Objektnummer: 1606\_16499**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8312 Ottendorf an der Rittschein |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2020                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 240,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 294,38 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 5                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 6                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 54,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 930.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandru State**



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

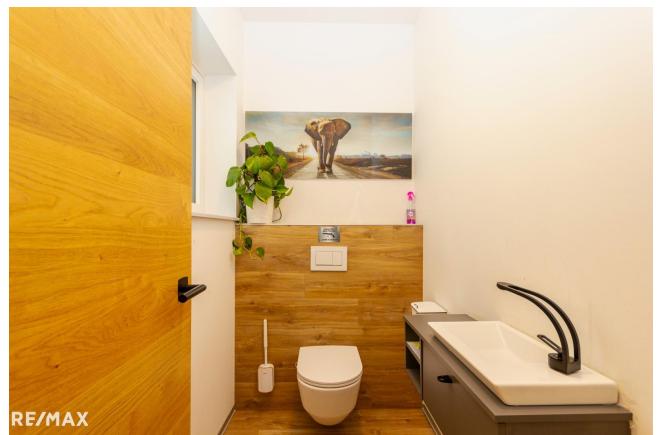




RE/MAX



RE/MAX

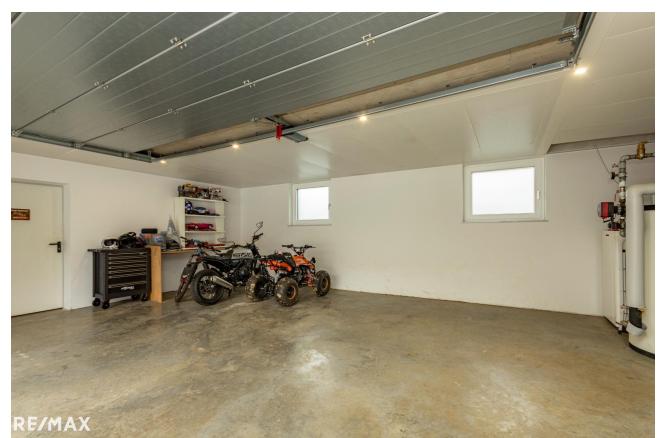


RE/MAX











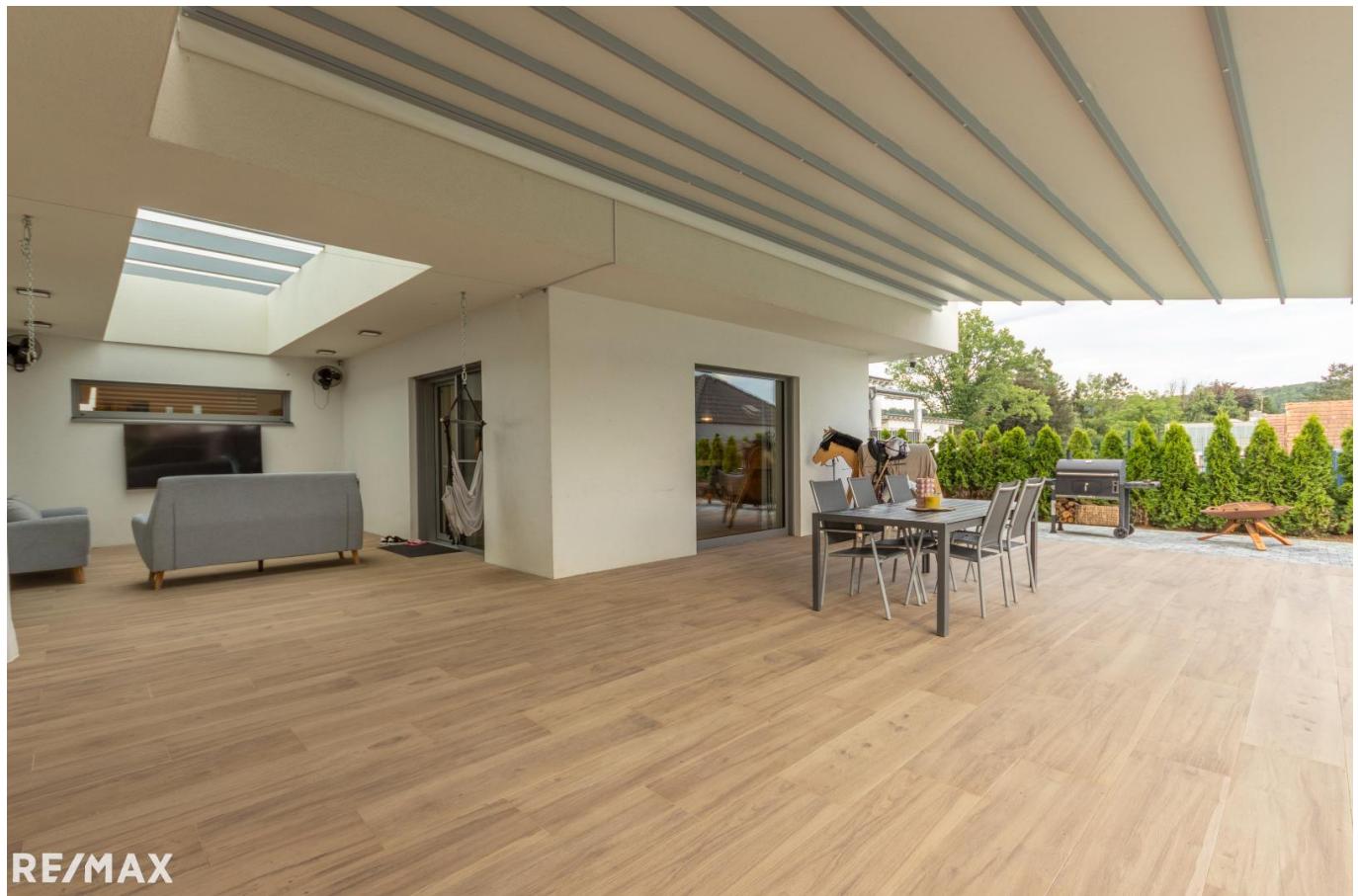
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

## Exklusiver Bungalow in Massivbauweise – Wohnen auf höchstem Niveau in moderner Architektur

In herrlich ruhiger Lage präsentiert sich dieser exklusive Bungalow aus dem Jahr 2020 als echtes Wohnjuwel für höchste Ansprüche. Auf einem großzügigen Grundstück errichtet, besticht das Objekt durch seine massive Bauweise mit 50 cm starkem Ziegelmauerwerk (Innenwände 25 cm), klare architektonische Linienführung sowie eine angenehm hohe Raumhöhe von ca. 2,85 m – ein Garant für luftiges, großzügiges Wohngefühl auf einer Ebene.

## Neubaukomfort mit hochwertigster Ausstattung & modernster Technik

Der Bungalow befindet sich in neuwertigem Zustand und bietet durch seine durchdachte Planung und konsequent hochwertige Ausführung ein Zuhause mit unvergleichlichem Komfort. Fenster der Premium-Marke **INTERNORM** wurden flächenbündig eingebaut und harmonieren perfekt mit den ebenso flächenbündigen, eleganten **Eichertüren von DAN, ausgestattet mit Soft-Close-Funktion**. Zwei voll ausgestattete **Designküchen der Marke DAN** lassen auch kulinarisch keine Wünsche offen.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **Fußboden- und Deckenheizung**, die im Sommer zusätzlich zur **Kühlung** genutzt werden kann. Für maximalen Wohnkomfort und Sicherheit sorgt ein integriertes **BUS-System**, mit dem sich Licht, Raffstores, Kühlung und Außenkameras bequem per Smartphone steuern lassen. Insgesamt **vier 360°-Kameras** überwachen den Außenbereich und bieten jederzeit einen umfassenden Überblick – auch aus der Ferne.

## Hervorragende Raumaufteilung mit Wellnessfaktor

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 222 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf **6 Zimmer, 2 hochwertige Küchen, 3 stilvoll ausgestattete Badezimmer, eine Waschküche sowie eine Werkstatt**, eignet sich dieser Bungalow sowohl für große Familien als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Alle Räume sind barrierefrei zugänglich und zeichnen sich durch ihre hochwertige Verarbeitung sowie durch eine besonders großzügige, lichtdurchflutete Gestaltung aus.

Im Außenbereich lädt eine beeindruckende, ca. **110 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Pool** zum Entspannen und Genießen ein. Ein echtes Highlight für warme Sommertage!

## Hervorragende Infrastruktur & ideale Verkehrsanbindung

Abgerundet wird das Angebot durch eine **Doppelgarage mit direktem Hauszugang** sowie **fünf zusätzliche Carports**, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten – ideal auch für Gäste

oder eine Mehrgenerationennutzung. Die Lage des Bungalows bietet nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu städtischen Zentren wie Graz.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 54.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär C

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.81

nergieeffizienz:

Klasse Faktor GA

esamtenergieeff

izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkt Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail:  
[office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)