

# **Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte I Erstbezug in Empersdorf**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7785**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8081 Empersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

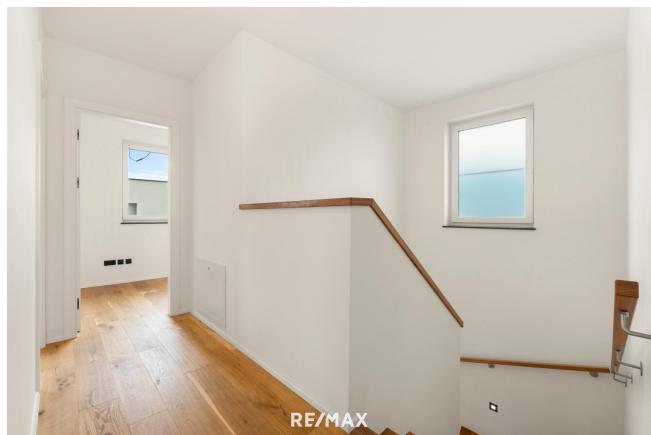
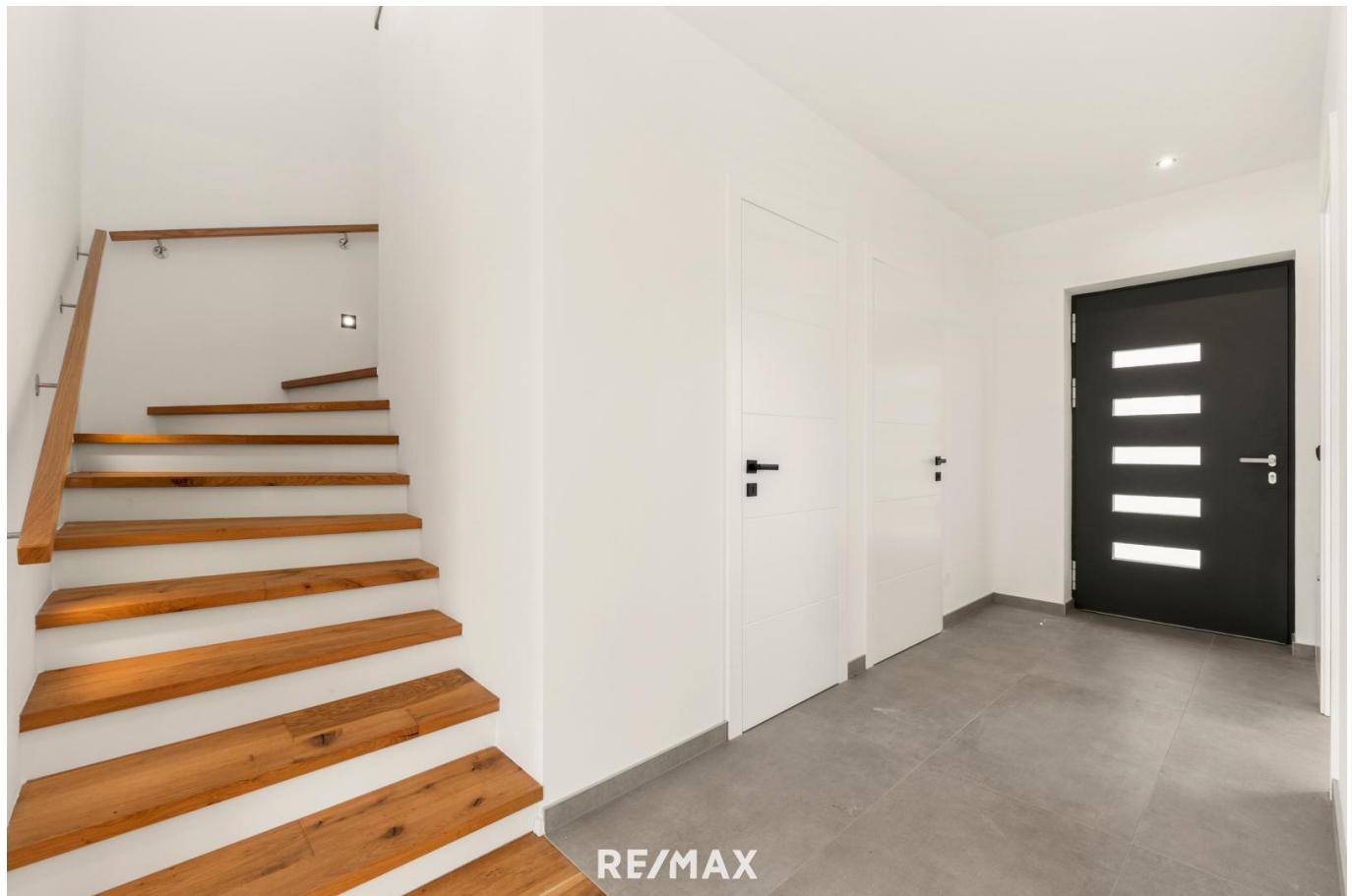


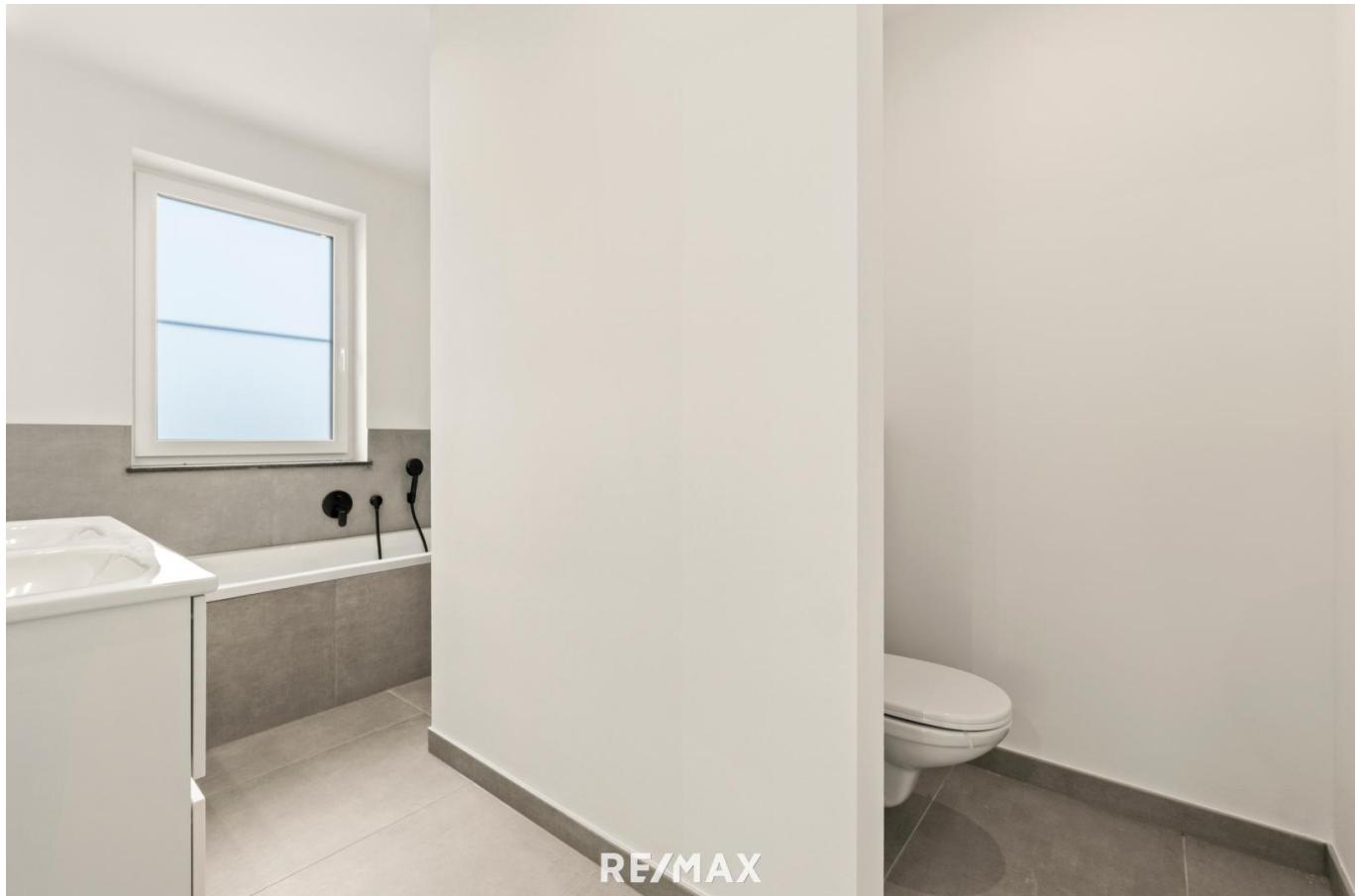
**Jasminka Orescanin**













RE/MAX





RE/MAX

RE/MAX



RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre energieeffiziente Bauweise, moderne Architektur und durchdachte Grundrisse.

Das zwischen 2022 und 2024 errichtete Ziegelmassivhaus befindet sich auf einem ca. 480 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 115 m<sup>2</sup>. Die ruhige, naturnahe Lage vereint Erholung und Lebensqualität in perfekter Harmonie.

Großzügige Fensterfronten mit Insektenschutz sowie elektrisch bedienbare Jalousien sorgen für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima.

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe (Thermostat in jedem Raum).

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Abstellraum bzw. Gästezimmer
- Gäste-Badezimmer mit WC, Walk-In-Dusche und Fenster
- Großzügiger Koch-/Ess- und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten

### Obergeschoss:

- Vorraum
- Drei separate Zimmer, eines davon mit begehbarem Schrankraum
- Modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken

### Highlights:

- Offener, heller Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Eigener Garten mit privatem Pool inkl. automatischer pH- und Chlor-Dosierung
- Gästezimmer (auch als Büro/Homeoffice nutzbar)
- Badezimmer mit Dusche auch im Erdgeschoss
- Lichtdurchflutete Räume, Ankleideraum
- Badezimmer mit Wanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, elektrischen Jalousien und Insektenschutz
- Doppel-Carport und zusätzliche Stellplätze
- Photovoltaikanlage (1,5 kW) mit Erweiterungsmöglichkeit
- Zentral-Klimaanlage im Erdgeschoss
- SAT-Anlage und Internetanschluss
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- u. v. m.

Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar (ca. 600 m zur Bushaltestelle)

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule sowie Autobahnauffahrt

(Graz/Leibnitz) in unmittelbarer Nähe

Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße, deren Anteil bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 40.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.61

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: