

## **Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Südgarten, moderner Technik & Klimaanlage in Seiersberg**



**Objektnummer: 5408/430**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Seiersberg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,60 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	223,00 m²
<b>Keller:</b>	62,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,08 €
<b>Heizkosten:</b>	124,41 €
<b>USt.:</b>	32,99 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK-Details: laut Unterlagen, sonstiges = Grundsteuer

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

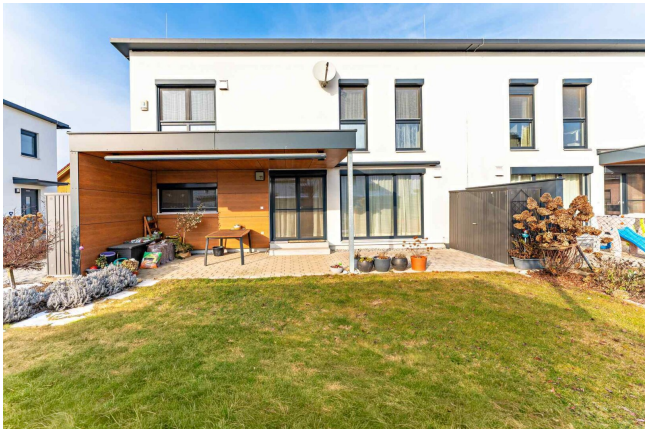
## Ihr Ansprechpartner



Wo der Wert  
zu Hause ist.

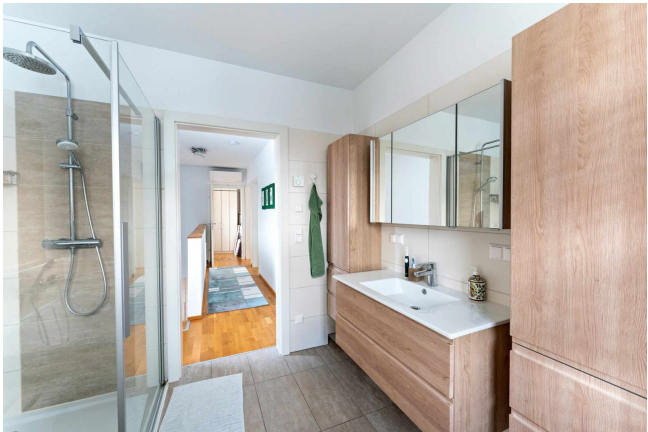
 0676 / 31 36 555

Julian English



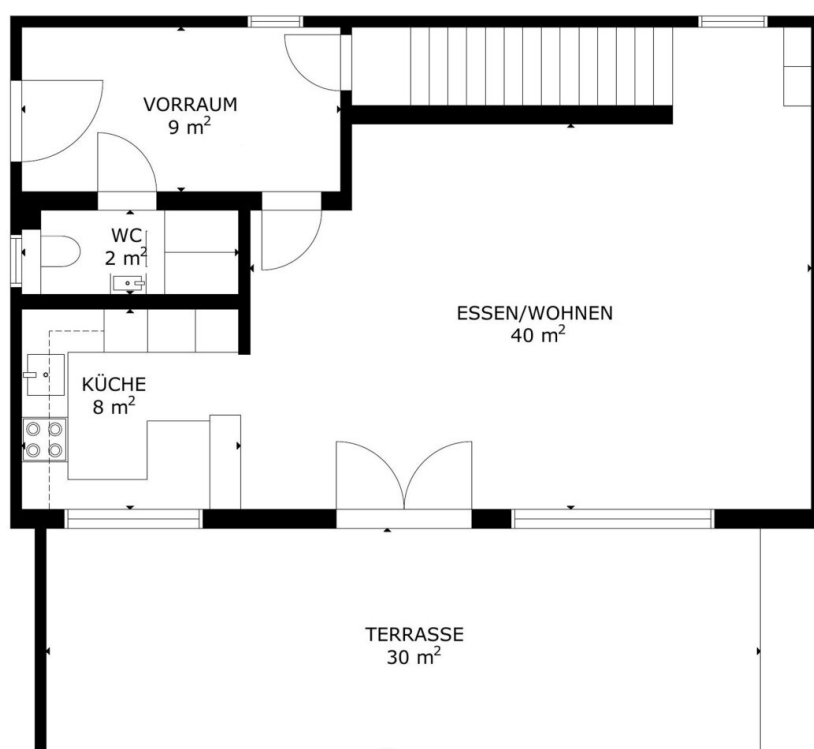








Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben

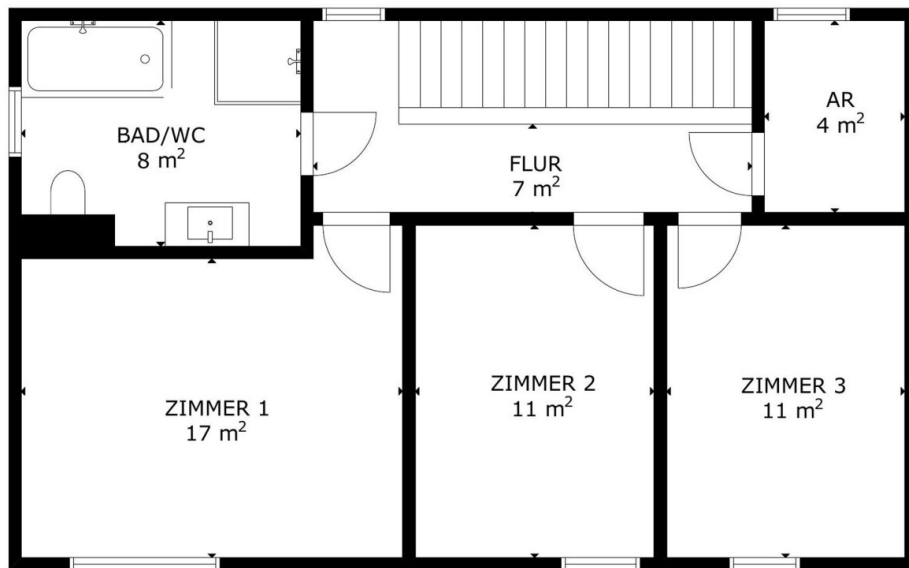


 VALORDOMO



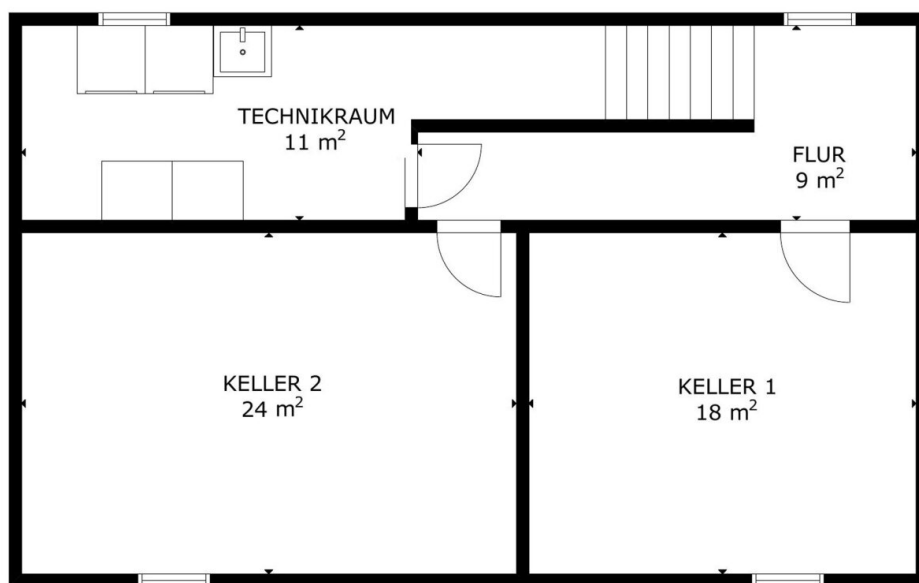
Erdgeschoß

Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



Obergeschoß

Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



Kellergeschoß

## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte (Baujahr 2019)** bietet rund **118,6 m² Wohnfläche** (gem. Nutzwertgutachten), einen **sonnigen Südgarten** und eine **durchdachte, familiengerechte Raumaufteilung** – ideal für Jungfamilien, die modernes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Über den Vorraum erschließen sich ein **separates WC** sowie der großzügige, rund **40 m² große Wohn- und Essbereich**. Die **offene Küche** ist leicht zurückversetzt angeordnet und ermöglicht sowohl kommunikatives Familienleben als auch eine angenehme optische Trennung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf die **südseitige Terrasse und in den professionell von einem Gärtner liebevoll gestalteten Garten** – perfekt für Kinder, Spiel und gemeinsame Zeit im Freien.

Im Obergeschoss stehen **drei gut geschnittene Schlafzimmer** zur Verfügung, darunter ein großzügiger Elternschlafraum. Das **helle Badezimmer mit Fenster** ist familiengerecht ausgestattet und verfügt über **Badewanne, Dusche sowie ein optisch getrenntes WC**. Ergänzt wird diese Ebene durch einen **praktischen Abstellraum**, der sich auch ideal als Schrankraum nutzen lässt.

Der Keller bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Fläche. Zwei getrennte Kellerräume eignen sich hervorragend als **Hobby-, Lager- oder Werkbereich**. Ein separater Technikraum beherbergt die umfangreiche Haustechnik; der Keller ist zudem mit einem **hochwertigen Epoxyboden** ausgestattet.

Technisch ist das Haus auf einem sehr hohen Niveau:

**Glasfaseranschluss, Cat-7-Netzwerkverkabelung, Alarmanlage mit Benachrichtigungsfunktion, elektrische Außenjalousien, Klimaanlage** sowie eine **Wohnraumlüftung** sorgen für Komfort, Sicherheit und zeitgemäßes Wohnen. Die **Markisen** auf der Terrasse erhöhen den Wohnkomfort an sonnigen Tagen zusätzlich. Sie können komfortabel **elektrisch per Funkfernbedienung** gesteuert werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme in Kombination mit Solarthermie**. Eine **hochwertige Wasserenthärtungsanlage mit Leckagesensor und automatischer Sicherheitsabschaltung** bietet zusätzlichen Schutz im Alltag. Für die Zukunft ist ebenfalls vorgesorgt: Eine leistungsfähige Stromzuleitung ermöglicht das **Laden von Elektrofahrzeugen bis 22 kW**, zudem ist eine **Leerverrohrung für eine mögliche Photovoltaikanlage** vorbereitet.

Die Immobilie wurde von den Eigentümern stets sorgfältig **gepflegt** und regelmäßig **gewartet**, wodurch sie sich in einem **hervorragenden** optischen und technischen **Zustand** befindet. Sie überzeugt durch **familienfreundliche Raumaufteilung, ruhige Lage, exzellente**

**Infrastruktur**, einen **sonnigen Garten** sowie eine **außergewöhnlich umfangreiche technische Ausstattung** – ein Zuhause, das langfristig Sicherheit, Komfort und Lebensqualität bietet.

Wir freuen uns Ihnen diese Immobilie mit **virtuellem Rundgang vorab** und gerne in weiterer Folge **persönlich** zu präsentieren.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap