

**Hochwertiges Wohnprojekt in bester zentraler Lage -  
provisionsfrei kaufen**



**Objektnummer: 1460**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8572 Bärnbach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	351.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892  
H +43 664 1883929

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



  
**Ofner**  
Immobilien







## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in der Wohnstadt Bärnbach!

Ganz nahe des Stadtzentrums entsteht gerade ein hochwertiges Wohnprojekt: drei Wohnhäuser (mit jeweils vier Wohnungen) und zwei Doppelhäuser in massiver Ziegelbauweise, wahlweise belagsfertig oder schlüsselfertig, in Niedrigenergiestandard und in Zusammenarbeit mit regionalen Betrieben. Detailgenaue Planung, hohe handwerkliche Qualität und hochwertige Baustoffe garantieren ein Zuhause als Ort des Wohlfühlens und der Entspannung in der grünen Lipizzanerheimat.

Diese Wohnung befindet sich im Obergeschoß und der Grundriss bietet bei ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Vorraum, den großzügigen Wohn-Essraum mit Kochnische und Zugang zum Südost-Balkon (ca. 15 m<sup>2</sup>), das Schlafzimmer mit Balkonzugang, zwei Kinderzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne, ein Gäste-WC, sowie einen Abstellraum. Die Fußbodenheizung wird mit Fernwärme gespeist, ein außenliegender Kellerersatzraum (ca. 8 m<sup>2</sup>) und zwei überdachte PKW-Abstellplätze mit Starkstromanschluss für E-Autos gehören zur Wohnung.

Geplanter Fertigstellungstermin ist Sommer 2024. Auf Wunsch gibt es zwei Ausstattungsstufen: die Variante "Belagsfertig" liegt bei EUR 351.900,- und die Variante "Schlüsselfertig" bei EUR 388.125,-.

Ein allgemeiner Spielplatz wird im Bereich der Wohnanlagen errichtet und steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Das Stadtzentrum von Bärnbach mit seiner guten Infrastruktur ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ärzte, Kindergärten, Schulen, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen stehen täglich zur Verfügung. Ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot im Freien wie auch in Sporthallen und zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege in grüner Hügellandschaft bieten eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und lassen Bärnbach zur absoluten Wohlfühlstadt werden.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt weniger als 3 km. Von hier aus geht es mit der S-Bahn bequem Richtung Landeshauptstadt Graz mit zahlreichen Kultureinrichtungen, historischen Bauwerken, vielen Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der charmanten Innenstadt. Als Schul- und Universitätsstadt ist Graz international angesehen. Der internationale Flughafen Graz-Thalerhof schafft gute Verbindungen nach Deutschland sowie in beliebte Urlaubsdestinationen.

Insgesamt ist die Steiermark touristisch außergewöhnlich vielfältig und bietet Seen, Berge, Kultur und Sportmöglichkeiten. Sie trägt zurecht den Namen "Das grüne Herz Österreich": vom Gletscher im Dachsteingebiet bis zum Wein der Südsteiermark finden Sie abwechslungsreiche

Landschaft, Menschen und Genüsse. [Erleben Sie die wunderbare Natur in der Steiermark.](#)

Wandern ist im näheren Umfeld auf beschilderten Routen mit unterschiedlichsten Schwierigkeitsstufen möglich: von sanften Hügeln bis schroffen Felsanstiegen. Große steirische Skigebiete wie Schladming, Tauplitz oder Kreischberg sind zwischen 100 und 200 km entfernt. Das Nachbarbundesland Kärnten punktet mit beliebten Badeseen wie dem Wörthersee, der in etwa eineinhalb Stunden mit dem Auto erreichbar ist. Wer jedoch von Zeit zu Zeit ans Meer möchte, kann nach nur drei Autostunden in der nördlichen Adria baden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und den ersten gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen - Sie werden garantiert begeistert sein und sich sofort wohlfühlen!

Ihr Immobilitreuhänder Walter Ofner, Tel. 0664 / 1883929

Büro Tel. 03142 22 892, [office@ofner-immobilien.at](mailto:office@ofner-immobilien.at)

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap