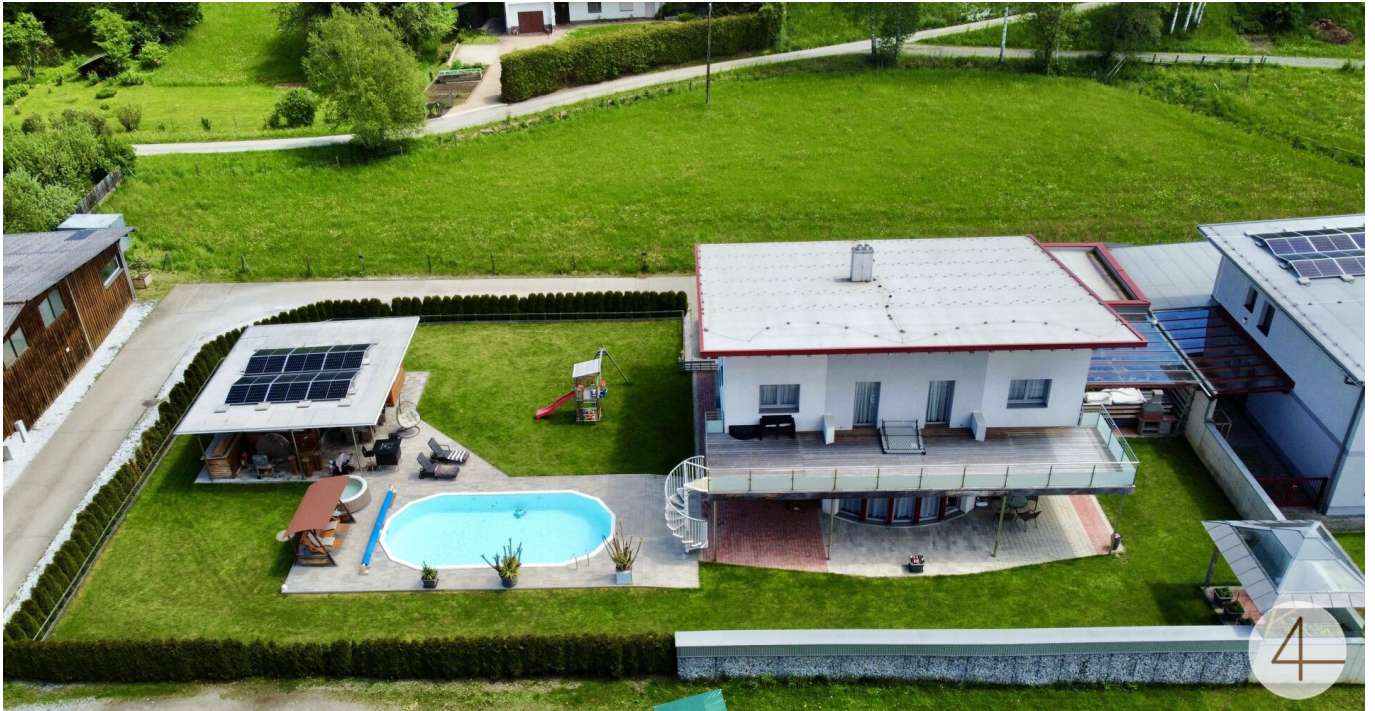


**NEUER PREIS! UNSCHLAGBAR! Exklusives
Wohnparadies mit innovativer Ausstattung und
nachhaltiger Energie**



Objektnummer: 7061

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8820 Neumarkt in Steiermark
Baujahr:	2007
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	105,00 m ²
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	151,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



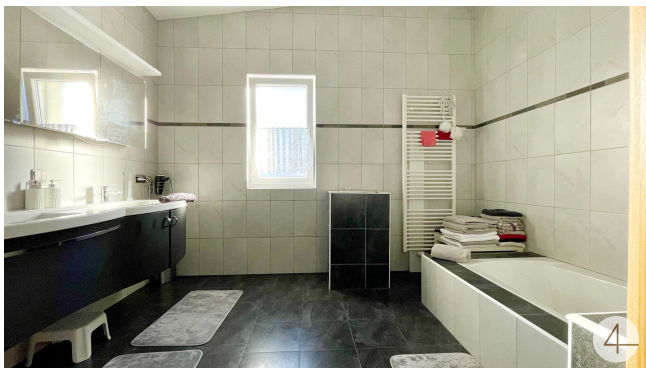
George Let

4immobilien GmbH
Forsthof 4
4710 Pollham









Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Zuhause, einem architektonischen Meisterwerk mit durchdachten Details und modernen Annehmlichkeiten!

Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- **Einfamilienhaus**
- **1.239m² Grundstücksfläche**
- **208m² Wohnfläche**
- **105m² Kellerfläche**
- **60m² Süd-Balkon**
- **27m² Gartenterrasse (Pool-Haus) inkl. Photovoltaikanlage mit 5kw Speicher**
- **50m² beheizten Pool**
- **39m² Doppelgarage mit automatischen Tor**
- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Unterkellert - Keller voll ausgebaut**
- **5 Zimmer**
- **Wäscheschacht**
- **Staubsaugeranlage**
- **Eine hauseigene Sauna**
- **Möbeliert**

- sofort Beziehbar
- Erstbezug: 2008
- Energieausweis ist in Bearbeitung und steht bald zur Verfügung!
- Neuwertiger Zustand

Das einmalige Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde St. Marein bei Neumarkt, und ist folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Zimmer 1
- Wohn/Esszimmer
- Küche
- Speisekammer
- Bad mit Dusche
- Separate Toilette

Obergeschoss:

- Vorraum
- Schlafzimmer inkl. Ankleidezimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Bad mit Badewanne inkl. Wäscheschacht

- Separate Toilette

Kellergeschoss:

- Vorraum

- Technikraum

- Waschraum

- Schlafzimmer

- Wohn/Essbereich inkl. Küche

- Bad mit Dusche

- Separate Toilette

Dieses exklusive Haus setzt auf fortschrittliche Technologien, darunter eine effiziente Fernwärmeversorgung, eine praktische Staubsaugeranlage und ein integrierter Wäscheschacht rundet die durchdachte Ausstattung ab.

Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einem begehbaren Kleiderschrank und öffnet sich zu einer großzügigen Sonnenterrasse, die nach Süden, Norden und Westen ausgerichtet ist.

Mit einer Wohnfläche von 208 m² und einer Fußbodenheizung im gesamten Haus erstreckt sich dieses Anwesen über fünf Zimmer, darunter einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie eine voll ausgestattete Küche. Die drei Badezimmer, davon zwei mit Duschen und eines mit einer Badewanne, sowie drei separate Toiletten, sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Der beheizte 50m²-Pool verspricht Entspannung und Erfrischung im eigenen Garten. Eine Garten Terrasse mit einer integrierten Photovoltaikanlage (5 kW Speicher) setzt auf nachhaltige Energiegewinnung und bietet einen idyllischen Ort für gesellige Stunden.

Ebenso bietet die 39m² große Doppelgarage ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Expose und Unterlagen:

Bei einer Anfrage erhalten Sie ein detailliertes Lage-Exposé, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht, hier können Sie ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

Lage:

Die Gemeinde St. Marein bei Neumarkt liegt etwa 20 km südöstlich von Murau. Höchste Erhebung des ehemaligen Gemeindegebiets ist der Kreiskogel in den Seetaler Alpen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Schulen und Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, sowie viele Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Haftungserklärung zum Inserat:

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.