

## **Wohnidylle in Weitendorf mit exklusiver Ausstattung und vielen Extras**



**Objektnummer: 7939/2300160520**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8410 Weitendorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Haus wünschen können. Mit einer Fläche von ca. 100m<sup>2</sup>, 4 Zimmern, 2 Badezimmern und diversen Extras bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und wurde mit hochwertigsten Materialien und Marken-Geräten gestaltet. In diesem Haus genießen Sie sowohl den Sonnenaufgang, als auch den Sonnenuntergang, da es nach Osten und Westen ausgerichtet ist.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

### **Erdgeschoss:**

- WC mit Gästedusche, Waschbecken, Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit offener Wohnküche Marke: Dieter Knoll, ausgestattet mit Markengeräten von Neff und Bosch
- Wintergarten vollverglast mit Strom- und Wasseranschluss und eingezäunten Garten

### **Obergeschoss:**

- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse 1
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, EC und Ausgang auf die Terrasse 1
- Zimmer 1 mit Ausgang auf die Terrasse 2
- Zimmer 2

**Terrasse 1:** westseitig (Sonnenuntergang!), Umkleidenische, Milchglas-Überdachung, Zugang zu Schlafzimmer und Badezimmer

**Terrasse 2:** ostseitig (Sonnenaufgang!), Gartenblick

**Technikraum:** von außen begehbar, Waschmaschinen-Anschluss, Heizung, Boiler, Glasfaserverkabelung

Für behagliche Wärme im Winter sorgt eine sparsame - pro Geschoss regelbare - Gas-Fußbodenheizung. Das massiv erbaute Haus verfügt weiters über 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Fliegengitter und elektrischen Außenrollläden. Exklusive Details, wie eine Raumhöhe von 2,80m oder eine Türhöhe von 2,20m lassen die Räume besonders schön wirken.

Die Lage dieses Hauses ist ideal für Familien, die das Landleben mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle sowie einen Autobahnanschluss optimal. So erreichen Sie bequem und schnell alle wichtigen Ziele in der Umgebung. Die Stadt Graz erreichen Sie in rund 25 Minuten mit dem Auto.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie Teil dieser wundervollen Gemeinde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus in 8410 Weitendorf in der Steiermark verzaubern. Hier erwartet Sie ein Leben voller Komfort, Ruhe und Natur – ein perfekter Ort, um anzukommen und sich zuhause zu fühlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap