

## **Luxuriös & Naturnah: Ihre Traum-Gartenwohnung in Graz-Umgebung!**



**Objektnummer: 8257/133**

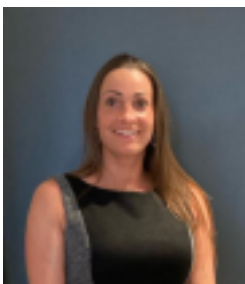
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neue Welt
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8143 Unterpremstätten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	198,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4



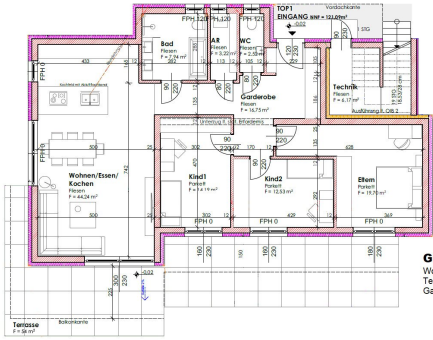
WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

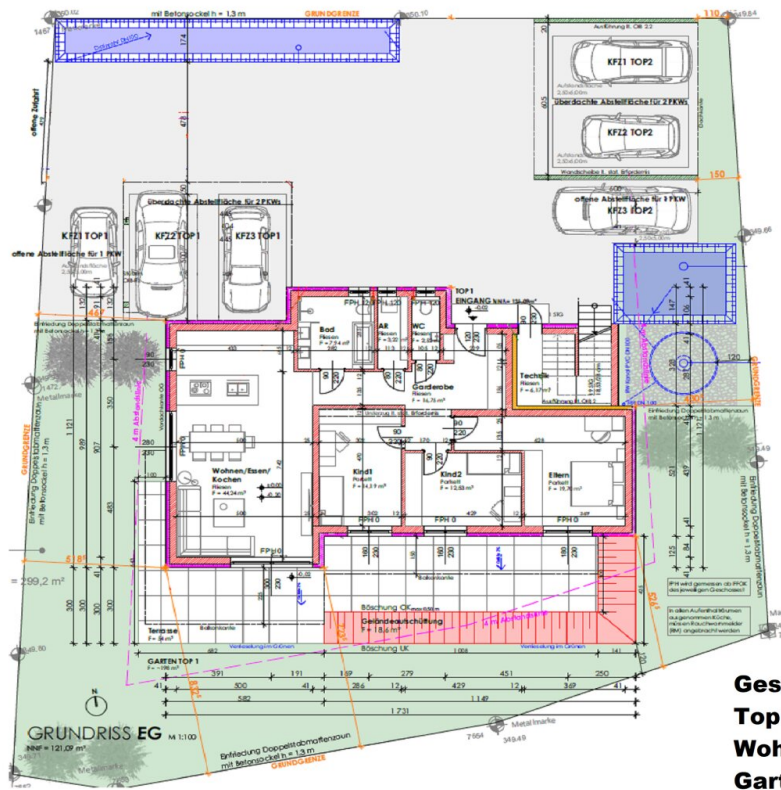






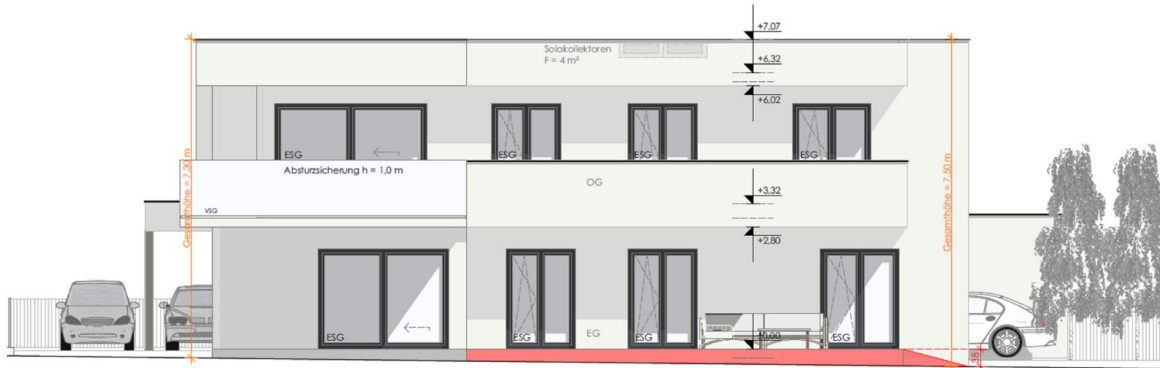


**Grundriss Top 1**  
 Wohnfläche 121m²  
 Terrasse 54m²  
 Garten 198m²



**Geschossplan Erdgeschoss  
 Top 1  
 Wohnfläche 121m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche 198m<sup>2</sup>**



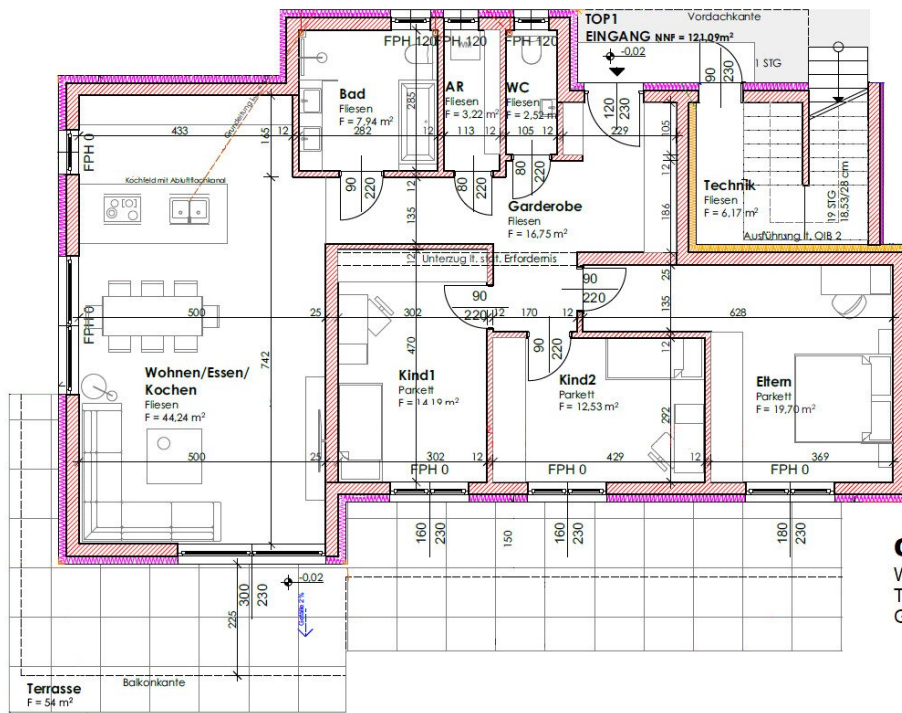


ANSICHT **SÜDEN** M 1:100



ANSICHT **WESTEN** M 1:100



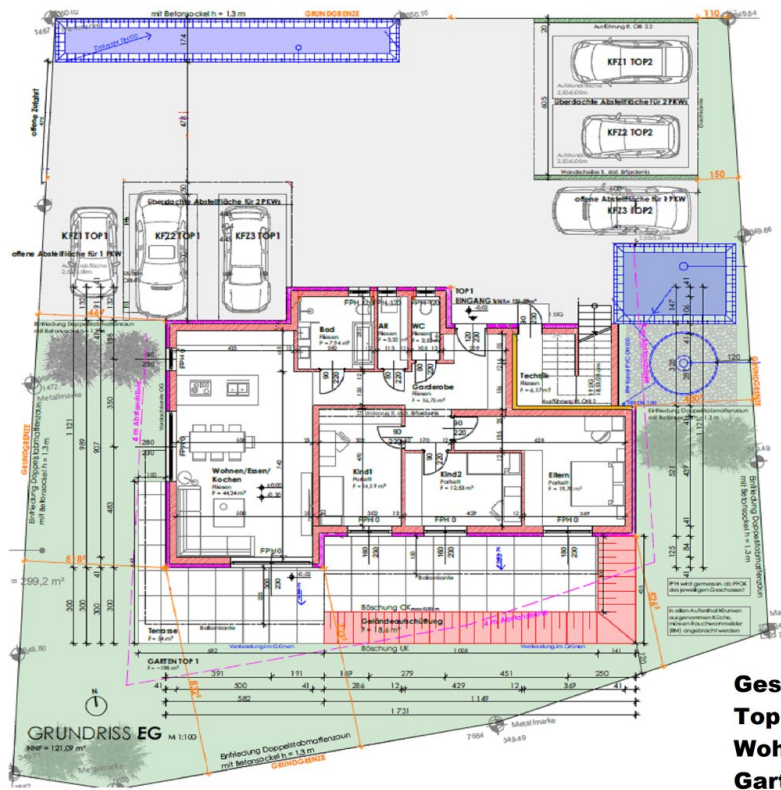


### Grundriss Top 1

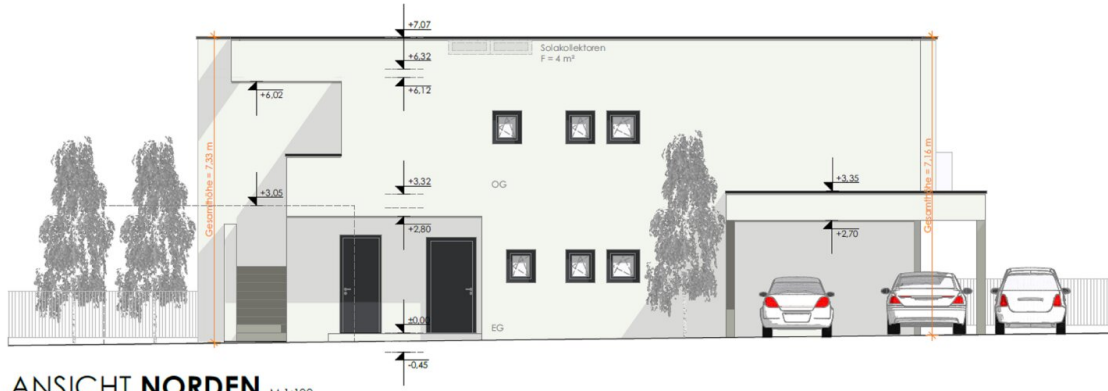
Wohnfläche 121m<sup>2</sup>

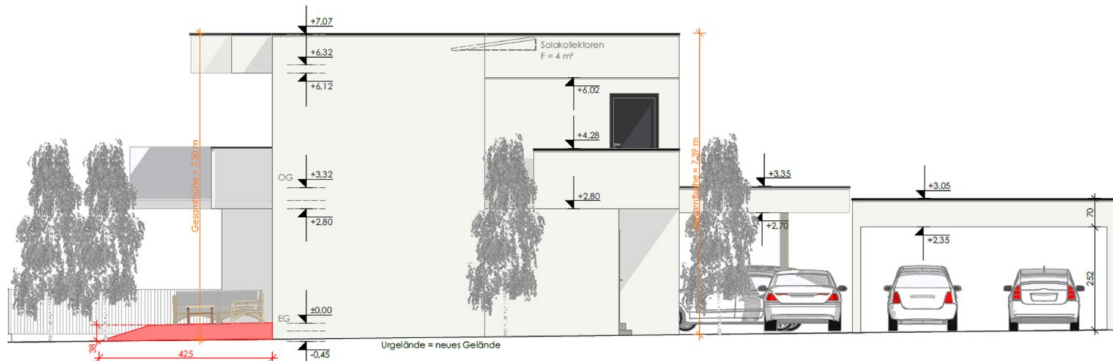
Terrasse 54m<sup>2</sup>

Garten 198m<sup>2</sup>

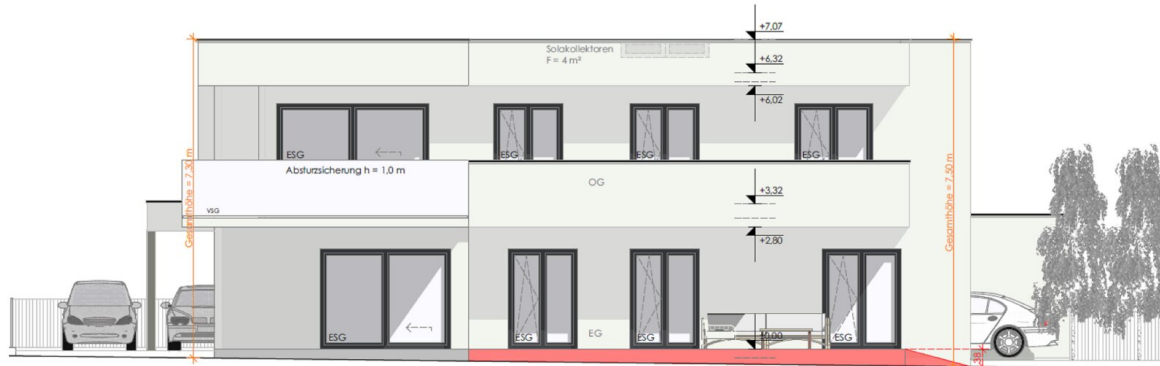


**Geschossplan Erdgeschoss  
Top 1  
Wohnfläche 121m<sup>2</sup>  
Gartenfläche 198m<sup>2</sup>**





ANSICHT OSTEN M1:100



ANSICHT SÜDEN M 1:100



ANSICHT **WESTEN** M 1:100

## Objektbeschreibung

Hier entsteht im Herbst/Winter 2025 ein ganz besonderes Wohnkonzept!

Freuen Sie sich auf diese exquisite 121m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit 198m<sup>2</sup> Eigengarten, die sich in einer beliebten Umgebung mit exzellenter Infrastruktur befindet und Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis bieten wird.

Das Wohngebäude umfasst lediglich zwei luxuriöse Wohneinheiten, wobei eine im Erdgeschoss und die andere im Obergeschoss situiert ist.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen, teilweise bodentiefen Fensterflächen und Hebe-Schiebeelemente, die den Wohnbereich mit Licht durchfluten lassen und nahtlos zur Terrasse übergehen. Stilvolle Parkettböden und Großformatfliesen schaffen eine elegante Atmosphäre, die sich auch auf der großzügigen Terrasse fortsetzt.

Die langlebigen Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Raffstores bieten höchsten Komfort und Energieeffizienz. Angenehme Raumhöhen, flächenbündige Innentüren im Sondermaß mit Magnetschließer sowie eine Klimaanlage sorgen für zusätzlichen Wohlfühlfaktor und ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Freuen Sie sich auf die stilvolle Tischler-Einbauküche inklusive hochwertiger Markengeräte, Steinplatte und Kochinsel, die zum Kochen und Genießen einlädt. Die Bäder werden elegant im italienischen Design ausgestattet und mit stilvoller und komfortabler Sanitäreinrichtung von Villeroy & Boch versehen.

Im Außenbereich erwartet Sie eine harmonische Gartengestaltung mit Thujen, Rollrasen und vollautomatischer Gartenbewässerung. Zusätzlich sorgt ein praktischer Rasenmäher-Roboter für die Pflege des Gartens, der ebenfalls bereits inkludiert ist.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen eine ökologische Luftwärmepumpe sowie

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die eine energieeffiziente Versorgung garantieren.

Ein Doppelcarport und ein weiterer Abstellplatz im Freien sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Bei Bedarf kann selbstverständlich auch eine E-Ladestation errichtet werden.

Erleben Sie das Gefühl von Luxus und Komfort in Ihrer neuen Traumwohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und lassen Sie sich von bereits realisierten Referenzobjekten dieses einzigartigen Wohnkonzepts begeistern und überzeugen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <7.250m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.250m

Polizei <3.250m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <3.250m

Straßenbahn <9.750m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap