

**HAMMERPREIS! 12min von Graz!!!  
Neubau-Doppelhaushälften! Garten, Keller, uvm.!**



**Objektnummer: 274951**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rohrbach
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Rohrbach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	173,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	409.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.364,16 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ab € 409.000,- bis € 475.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel
- QUALITÄTSSIEGEL

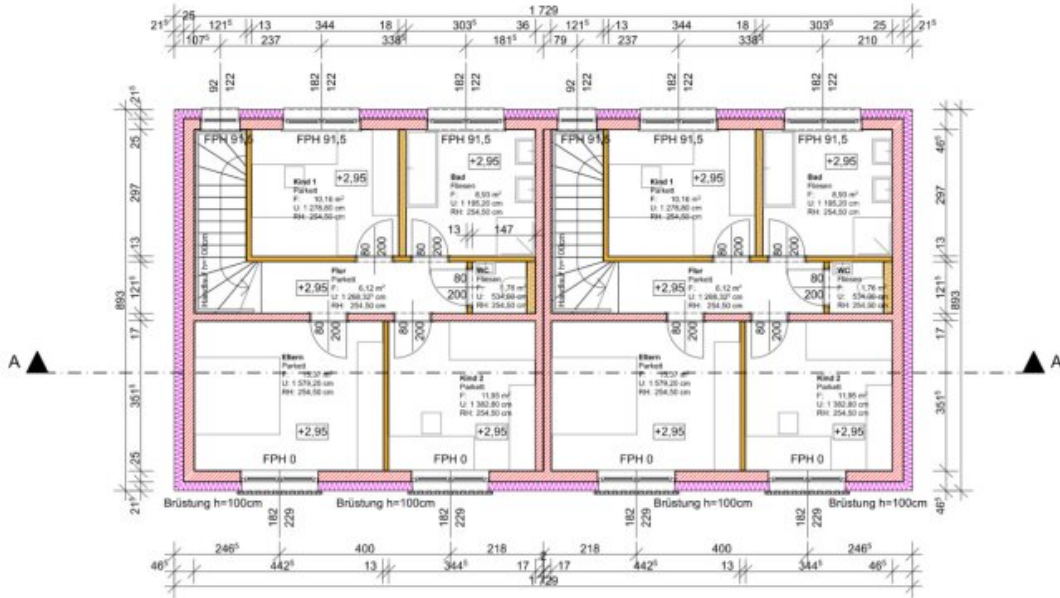
**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND

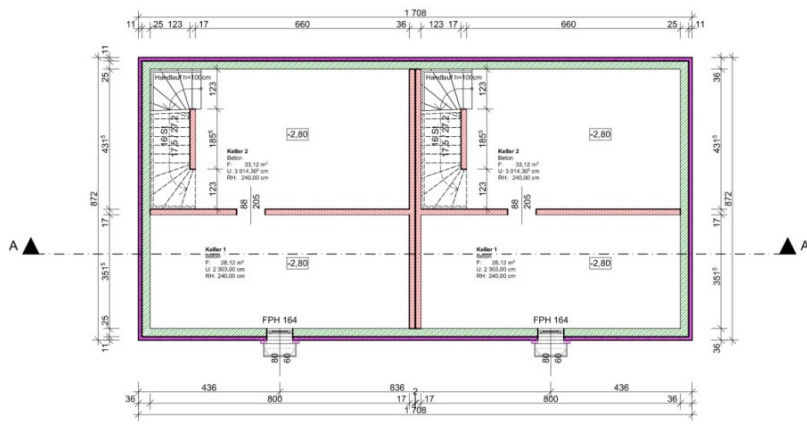
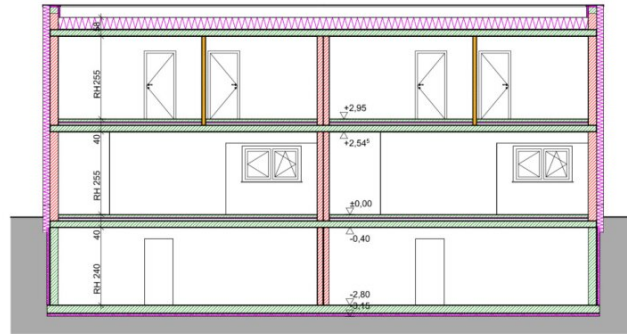
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilienrehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilienrehand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [v](#)

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





# Objektbeschreibung

## **HAMMERPREIS! Neubau - Doppelhaushälfte mit Garten und Keller in Graz Umgebung!**

### **Das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie - jetzt zugreifen!**

Nachdem der erste Bauabschnitt bereits erfolgreich verkauft wurde, geht es nun weiter mit dem zweiten Abschnitt und weiteren 12 Doppelhaushälften, die dieses Doppelhausprojekt in Graz Umgebung perfekt ergänzen.

Dieses moderne Doppelhaus bietet alles, was das Herz begehrt und ist die ideale Wahl für alle, die stadtnah wohnen, aber dennoch die Ruhe des ländlichen Lebens genießen möchten. Nur 7 km von Graz entfernt, befindet sich Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Rohrbach.

Ihr persönliches Gartenparadies mit großzügiger Grünfläche und einer 14 m<sup>2</sup> großen Terrasse lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelmassivbauweise ist vollunterkellert und bietet optimal konzipierte Zimmer in einem modernen Grundriss. Noch haben Sie die Möglichkeit, den Grundriss nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen!

### **Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss:** Vorraum, WC, Abstellraum, geräumiger Wohn-Essbereich und eine moderne Küche. Der großzügige Wohn-Essbereich erstreckt sich über knapp 30 m<sup>2</sup> und bietet mit zwei großen Fenstertüren direkten Zugang zur Terrasse. Die Küche bietet weitere 13 m<sup>2</sup>.

**Obergeschoss:** Vorraum, 3 Schlafräume, WC und ein stilvolles Badezimmer. Das 10 m<sup>2</sup> große Badezimmer besticht durch eine Badewanne, eine Walk-In-Dusche und ein Doppelwaschbecken im modernen Design.

**Keller:** Vollunterkellert mit zwei zusätzlichen Räumen, die Ihnen noch mehr Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

### **HIGHLIGHTS:**

- Hochwertige Ziegelmassiv-Bauweise
- 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, flexibel gestaltbar (4-5 Zimmer)
- Grundriss noch anpassbar

- Großzügiger Garten
- Effiziente Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre
- Optionales Carport mit 2 KFZ-Stellplätzen (Aufpreis € 10.000,-)
- Vollunterkellert
- Flachdach für ein modernes Design
- Photovoltaikanlage mit 6 m<sup>2</sup> inkludiert
- Kaufpreis: ab € 409.000,- brutto exkl. Carport
- Preisliste im Exposé Anhang!

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim – und das schlüsselfertig! Sonderwünsche wie ein Pool oder Klimaanlage sind gegen Aufpreis umsetzbar.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in Graz Umgebung!**

Hier geht's zur genauen Lage: [Google Maps](#)

Hier geht's zum Immobilienvideo eines Referenzhauses des ersten Bauabschnitts: [YouTube - Video](#)

**Worauf noch warten? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin mit uns!**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres neuen Eigenheims.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <7.750m  
Klinik <6.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <5.750m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <9.250m

### **Sonstige**

Bank <3.250m  
Geldautomat <3.250m  
Post <6.500m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <7.250m  
Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap