

**Traumhaus 15 Min. südlich von Graz. - Neuwertig und  
teilmöbliert mit Garten + großen Terrassen.**



**Objektnummer: 1000**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8410 Weitendorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Heizkosten:</b>	85,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten nach Verbrauch.

### Provisionsangabe:

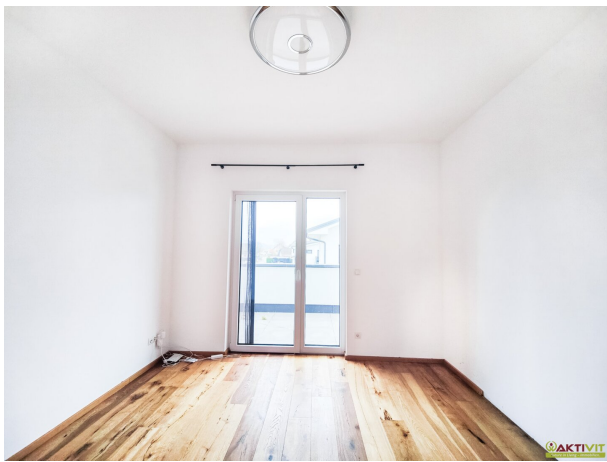
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



















## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Haus befindet sich in beliebter Lage nahe Wildon, nur 15 Minuten südlich von Graz.

Auf den rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großen Freiflächen bietet sich ein besonderes und modernes Wohnambiente.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Beliebte Wohnlage südlich von Graz.
- Regionale Infrastruktur gut erreichbar.
- 10 Min. nach Leibnitz, 15 Min. nach Graz.
- Neuwertiger Zustand inkl. Mobiliar.
- Rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großen Freiflächen.
- Hochwertige Ausführung.
- Moderne Niedrigenergie-Bauweise.

### **DAS HAUS.**

Das Haus bietet eine Wohnfläche von rund 105 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen (EG und OG).

Die Wohnfläche verteilt sich auf folgende Bereiche:

- Erdgeschoß:

Eingangsbereich und Vorraum, Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zum

Wintergarten, ein Gäste-Bad inklusive WC, ein Abstellraum.

- Obergeschoß:

Drei Schlafzimmer (eines davon derzeit als Ankleidezimmer genutzt) sowie ein großes Bad mit Badewanne.

Der Zugang zur Terrasse im Obergeschoß ist von mehreren Bereichen aus gegeben.

Die Terrasse ist teilweise überdacht und bietet einen Whirlpool. Der Whirlpool selbst kann für eine Ablöse übernommen werden.

Ein zusätzlicher Technikraum ist von außen zugänglich. Weiters befindet sich im Garten eine moderne Gartenhütte mit weiteren Stauraum.

Direkt an das Haus angebaut ist ein überdachtes Massiv-Carport, weitere Stellplätze sind im Freien gegeben.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das neuwertige Wohnhaus wurde 2021 in hochwertiger Massiv-Bauweise errichtet und erfüllt Niedrigenergie-Standards.

Die Küche und die Bäder sind vollständig ausgestattet und im Preis inklusive.

Die Böden sind mit stilvollem Parkett in Landhausdielen-Optik ausgeführt, die Bäder sind mit großflächigen Marmorfliesen verflies.

Das moderne Haus überzeugt mit vielen Annehmlichkeiten. So unter anderem: Hochwertige Markenfenster mit Insektenschutz, elektronische Jalousien und Sicherheitstüre, eine Wallbox für E-Autos und Kameraüberwachung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und einer Gas-Zentralheizung.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND BETRIEBSKOSTEN:**

Die Betriebskosten betragen ca. € 60,- pro Monat (brutto inkl. USt.). Die Heizkosten betragen

zuletzt ca. € 85,- monatlich.

Der zugehörige Grundstücksanteil hat eine Fläche von rund 300 m².

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentumsobjekt nach dem WEG, zusammen mit einem zweiten Haus, welches freistehend und baulich getrennt ist.

Verkauft wird ein Miteigentumsanteil an der entsprechenden Einlagezahl.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

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.

### **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