

**Exklusiver Wohnraum: Ca. 263 m<sup>2</sup> Luxus, Infinity-Pool, Sauna, Kamin, Doppelgarage, Smart-Home-Technologie und unverbaubares Panorama!**



**Objektnummer: 277785**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8503 Sankt Josef (Weststeiermark)
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	383,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	3.504,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz







Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

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

**OFFICE GRAZ**

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

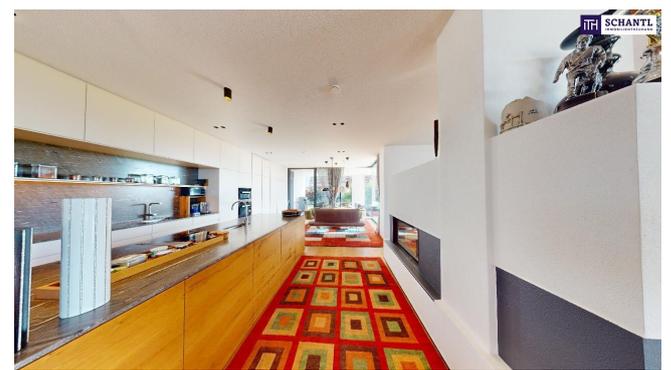
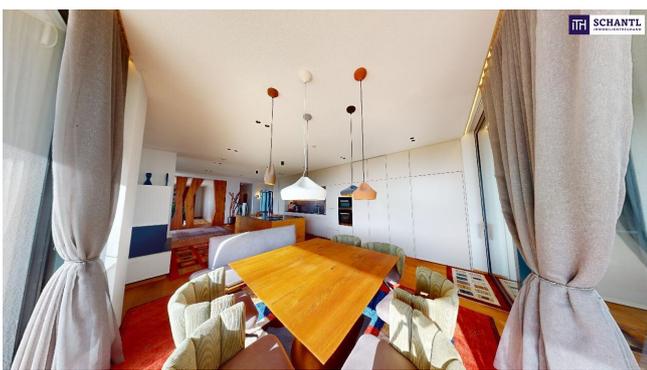


Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF

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





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### **Exklusiver Wohntraum: Ca. 263 m<sup>2</sup> Luxus, Infinity-Pool, Sauna, Kamin, Doppelgarage, Smart-Home-Technologie und unverbaubares Panorama!**

**Luxuriöses Traumhaus in 8503 St. Josef – Exklusivität und Komfort in Perfektion**

Hier geht's zum [360° - Rundgang](#)

Dieses einzigartige Anwesen in St. Josef ist ein echtes Juwel, das höchsten Wohnkomfort mit moderner Technik und edlem Design verbindet. Mit einer großzügigen Raumhöhe von 310 cm, luxuriösen Materialien und innovativen Smart-Home-Lösungen bietet dieses Haus ein Wohngefühl der Extraklasse. Der Zugang erfolgt über eine moderne Fingerprint-Erkennung, die nicht nur höchste Sicherheit, sondern auch Komfort garantiert.

Im Herzen des Hauses befindet sich die maßgefertigte Küche von der renommierten Firma Prödl, die natürliche Eleganz in Wildeiche mit hochwertigen Miele-Geräten vereint. Ein Highlight ist das große Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug von Bora, während die Granit-Arbeitsplatte und -Rückwand die perfekte Abrundung für eine stilvolle und funktionale Küche bilden.

Das großzügige Wohnzimmer begeistert nicht nur durch seinen hochwertigen Parkettboden aus Wildeiche, sondern auch durch den gemütlichen ORTNER-Speicherofen und den eleganten Kamin, die für eine behagliche Atmosphäre sorgen. Der angeschlossene Infinity-Pool mit Überlaufwanne im traumhaft angelegten Garten lädt an warmen Tagen zum Entspannen ein. Dank der automatisierten Bewässerungsanlage und zwei Rasenrobotern bleibt der Garten immer in perfektem Zustand.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich in den Bädern fort: Feinsteinzeug, Armaturen von Dornbracht, eine freistehende Badewanne und maßgefertigte Einbaumöbel aus Wildeiche schaffen eine wahre Wellnessoase. Für Entspannung sorgt zudem die moderne Sauna, ausgestattet mit Infrarot, Sanarium und finnische Sauna – hier wird Ihr Zuhause zum luxuriösen Rückzugsort.

Auch in puncto Technik lässt dieses Anwesen keine Wünsche offen. Das Smart-Home-System von Loxone steuert Beleuchtung, Heizung, Beschattung und vieles mehr. Zudem sorgen zwei

Staubsaugerroboter für die mühelose Reinigung.

Dieses Haus bietet Ihnen **maximalen Komfort, gepaart mit einer traumhaften Lage und stilvoller Ästhetik** – ein wahres Paradies für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach dem besonderen Etwas sind.

### Facts:

- Gesamtwohnfläche: 263 m<sup>2</sup>
- zzgl. Doppelgarage: 80 m<sup>2</sup>
- zzgl. Doppelcarport: 40 m<sup>2</sup>
- Sauna: 5 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 3.504m<sup>2</sup> + Optionen

### Highlights:

- **Fingerprint-Zugang:** Modernste Sicherheitstechnik für exklusiven Zugang und Komfort.
- **Raumhöhe von 310 cm:** Luftiges und großzügiges Raumgefühl in allen Wohnbereichen.
- **Smart Home:** Komplettes Loxone-System zur Steuerung von Überwachung, Licht, Pool, Heizung, Beschattung und mehr.
- **Infinity-Pool mit Überlaufrinne:** Ein Highlight des Gartens mit automatischer Dosieranlage für perfekten Badespaß.
- **Luxuriöse Prödl-Küche:** Maßgefertigte Kombination aus Wildeiche und Cremeweiß, mit Miele-Geräten, Bora-Induktionsfeld und Granit-Arbeitsplatte.
- **Edler Travertin-Naturstein:** Terrassenflächen aus großformatigem Naturstein, die den Außenbereich aufwerten.

- Diese einzigartige Immobilie **kombiniert modernste Technologie mit luxuriösem Design** und bietet höchste Lebensqualität. Hier wird Komfort auf allen Ebenen großgeschrieben, mit eleganten Details und innovativen Funktionen, die keine Wünsche offenlassen.
- **Professionelle Gartenpflege:** Toro-Bewässerungssystem und zwei Rasenroboter für stets gepflegte Grünflächen.
- **Hochwertige Sauna:** Infrarot, Sanarium & finnische Sauna mit Farblighttherapie – Wellness pur im eigenen Zuhause.
- **ORTNER Speicherofen:** Gemütliche Wärme dank automatischer Abbrandsteuerung – ein echtes Wohlfühl-Highlight.
- **Exklusiver Kamin im Wohnbereich:** Ein stilvoller Kaminofen sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und eine elegante Atmosphäre.
- **Breitband-Internet & TV-Anschluss:** Moderne Technik für perfekte Vernetzung im gesamten Wohnbereich.
- **Weizer Parkett in Wildeiche:** Edler, gebürsteter Parkettboden im gesamten Haus – robust und stilvoll.
- **Hauswirtschaftsraum mit Niro Waschbecken:** Praktisch ausgestattet mit Einbaumöbeln, Feinsteinzeug und Wasseranschluss.
- **Maßgefertigter Schuhraum:** Perfekte Stauraumlösung mit Einbaumöbeln und edlem Feinsteinzeugboden.
- **Luxusbadezimmer:** Begehbare Dusche, freistehende Badewanne, Corian-Doppelwaschbecken, Dornbracht-Armaturen und Wandheizung.
- **Gästetoilette mit Urinal:** Hochwertig ausgestattet mit Naturstein-Waschbecken, begehbare Dusche und Dornbracht-Armaturen.
- **Schlafzimmer mit Klimaanlage:** Hochwertiger Weizer Parkettboden, Einbaumöbel aus Zirbenholz, Klimaanlage und TV-Anschluss.
- **Begehbare Schrankraum:** Viel Platz für Ihre Garderobe – maßgefertigte Möbel sorgen für perfekte Organisation.
- **Fitnessraum:** Ausgestattet mit Feinsteinzeugboden und TV-Anschluss – perfekt für sportliche Aktivitäten zu Hause.

- **Zwei Staubsaugerroboter:** Für eine mühelose Reinigung der Wohnflächen.

Dieses Haus bietet Ihnen **maximalen Komfort, gepaart mit einer traumhaften Lage und stilvoller Ästhetik** – ein wahres Paradies für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach dem besonderen Etwas sind.

Diese einzigartige Immobilie **kombiniert modernste Technologie mit luxuriösem Design** und bietet höchste Lebensqualität. Hier wird Komfort auf allen Ebenen großgeschrieben, mit eleganten Details und innovativen Funktionen, die keine Wünsche offenlassen.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <2.250m

Apotheke <4.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.250m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <4.000m

Polizei <4.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap