

**Ihr luxuriöser Erstbezug in Ehrenhausen an der  
Weinstraße!**



**Objektnummer: 8257/167**

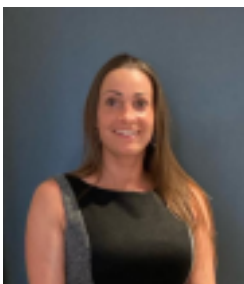
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Platscherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8461 Ehrenhausen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	12,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,66 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	187,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.

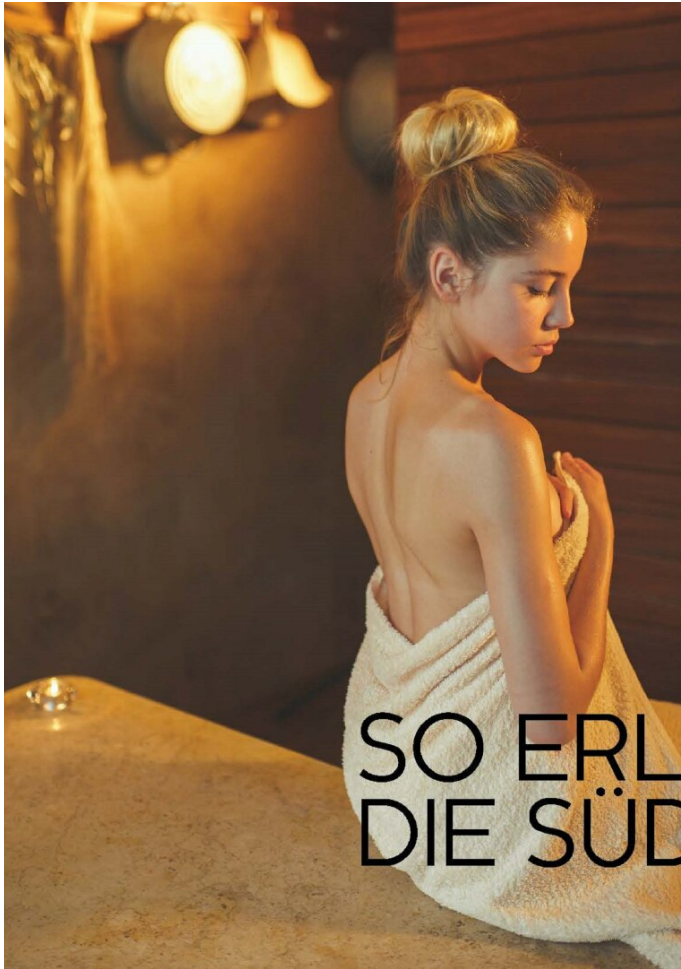


WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO



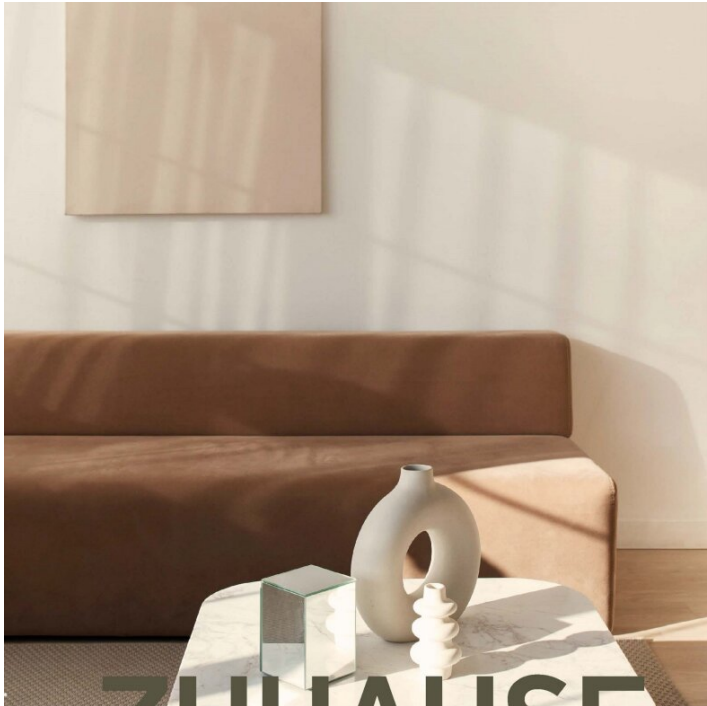




SO ERLEBT MAN  
DIE SÜDSTEIERMARK



DIE FEINE  
LEBENSFREUDE  
SÜDSTEIERMARK



# ZUHAUSE ANKOMMEN

RIED JÄGERBERG  
N°277 | TOP 8 | 1.OG

Wohnnutzfläche: 75,48m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Badezimmer: 1  
WC: 1  
Abstellraum Innen: JA  
Terrasse: 22,72m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 12m<sup>2</sup>  
Parkplatz unüberdacht: 1  
Parkplatz überdacht: 1

Kellerersatzraum im Haus: 3,66m<sup>2</sup>  
E-Ladebox: OPTIONAL  
Lift: JA  
Fahrradabstellplatz im Keller: JA



Sonderwünsche wie Whirlpool, Klimaanlage oder Sauna auf Anfrage.





**Gebäude 1**

**Gebäude 2**

**Geschossplan 1.Obergeschoss**



**Gebäude 2**



**Geschossplan 2.Obergeschoss**

## Objektbeschreibung

Ihr Erstbezugs-Traum in Ehrenhausen an der Weinstraße!

Eingebettet in die malerische mediterrane Weinregion von Ehrenhausen an der Weinstraße, liegt diese charmante Wohnanlage mit nur 14 Wohneinheiten. Sie besticht durch die beeindruckende Architektur, einer stilvoll anmutenden Holzfassade, hochwertigen Materialien und eine solide Massivbauweise. Hier vereint sich moderner Luxus mit innovativen High-End-Standards, um ein einzigartiges Wohn- und Lebenserlebnis zu bieten.

Top 8 „Ried Jägerberg“

Ihr neues luxuriöses Zuhause bietet mit seinen 75m<sup>2</sup>, eine angenehme Größe um sich wohl zu fühlen und dennoch alles gut im Überblick zu bewahren. Barrierefrei im ersten Obergeschoss der kleinen Wohnanlage ist diese Wohnung situiert und ermöglicht Ihnen im Sommer/Herbst 2026 den Erstbezug.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Parkettböden und Großformat Fliesen sorgen für eine edle Atmosphäre, während teils bodentiefe Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fachverglasung für lichtdurchströmte Räume und optimale Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die Fußbodenheizung wird mittels ökologischer Nahwärme betrieben, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, die zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Bis März 2025 besteht noch die Möglichkeit, am Grundriss der Wohnung mitzuwirken, sodass in der Aufteilung der Räume, keine Wünsche offen bleiben.

Und so sind die Räume Ihres neuen Zuhauses geplant;

Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein separates WC, zwei getrennt begehbare Zimmer, ein herrlicher offener rund 36m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit ausreichend



Platz für Ihre Küche, sowie eine rund 23m<sup>2</sup> Terrasse und etwas Grün auf 12m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung zählen zudem ein Carportabstellplatz und ein Parkplatz im Freien, die bereits im Preis enthalten sind. Im Weiteren ist der Wohneinheit ein Kellerersatzraum zugeordnet und für Fahrräder steht vollkommen bequem zu erreichen, ein überdachter und verschlossener Fahrradraum zur Verfügung.

Vollkommen harmonisch und liebevoll wurde diese Wohnanlage bis ins kleinste Detail geplant und durchdacht, wodurch eine stimmiges Gesamtbild entsteht. Auch ringsum wird eine herrliche grüne Oase erschaffen, so werden beispielsweise die Dachflächen inklusive der Carportdächer extensiv begrünt, um das natürliche Ambiente zu unterstreichen.

Das Anwesen bietet zudem Barrierefreiheit sowie Annehmlichkeiten wie elektrische Raffstores und Rollos und einen Lift für bequemen Zugang zu den Etagen. Die Grundrisse sind ideal geplant, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden und wenn Sie sich früh genug für diese Wohnung entscheiden, können Sie an der Planung mitwirken :)

Die Möglichkeit für komfortable Zusatzwünsche ist ebenfalls gegeben, sei es eine E-Ladebox, eine Kaminvorrichtung oder sogar ein Whirlpool, eine Klimaanlage oder eine Sauna. So können Sie Ihren Traum vom Wohnen ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in der südsteirischen Toskana zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch **heute einen Beratungstermin vor Ort und gerne auch bei Referenzobjekten** und lassen Sie sich von dieser exklusiven Eigentumswohnung begeistern.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.250m

Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap