

## **Elegante Wohnatmosphäre in Top-Lage: Ein Traum für Genießer!**



**Objektnummer: 8257/179**

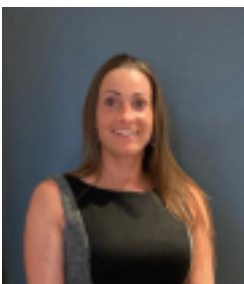
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer Sonnleitenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg-Pirka
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	198,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	293,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	333,00 m <sup>2</sup>
Keller:	50,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

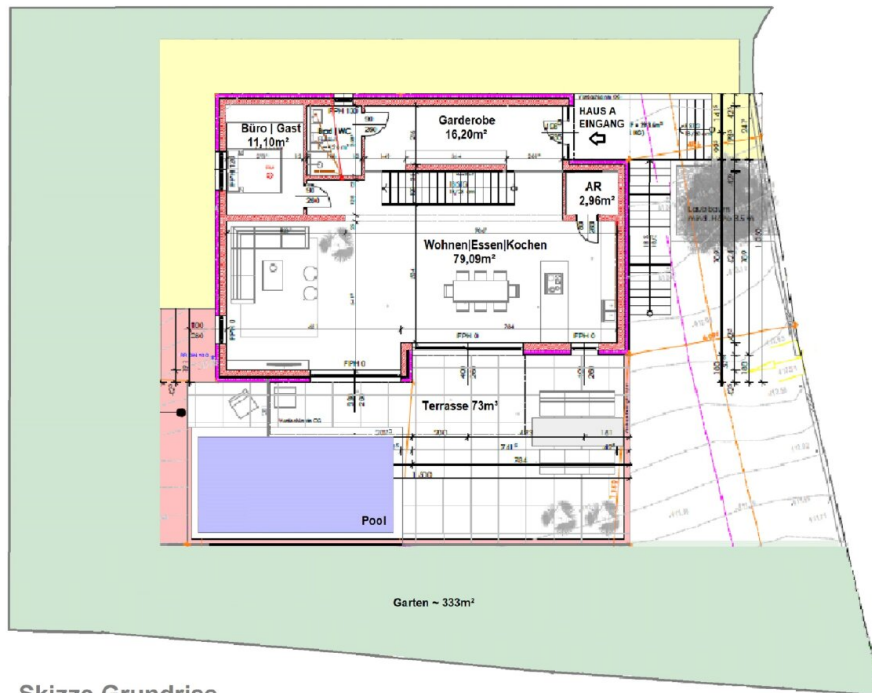
Wohnimpuls Immostudio e.U.



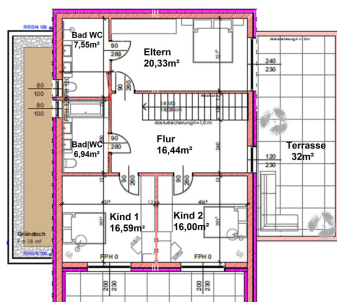
WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

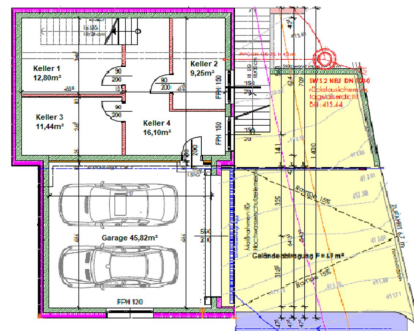




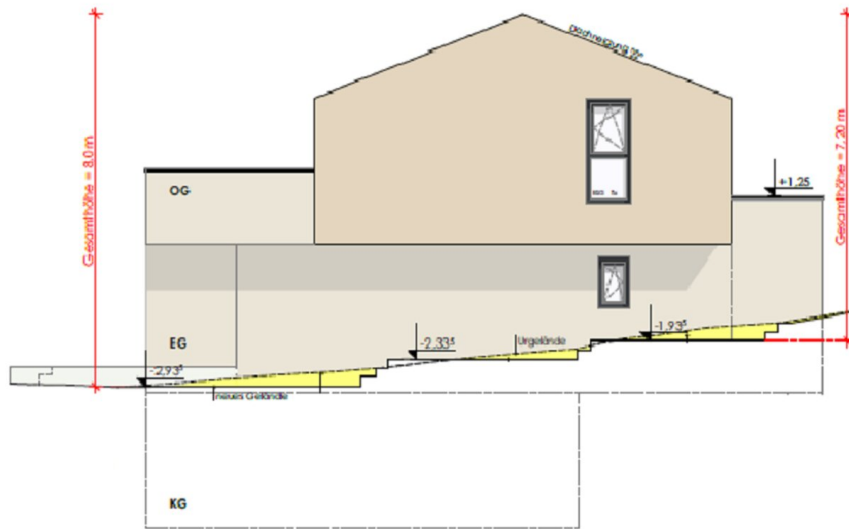
Skizze Grundriss  
Erdgeschoss



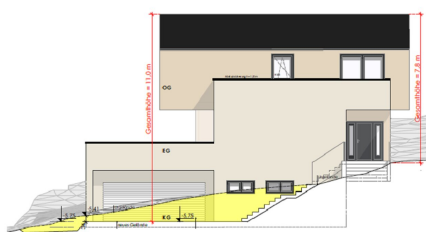
Grundriss  
Obergeschoss



Grundriss  
Kellergeschoss



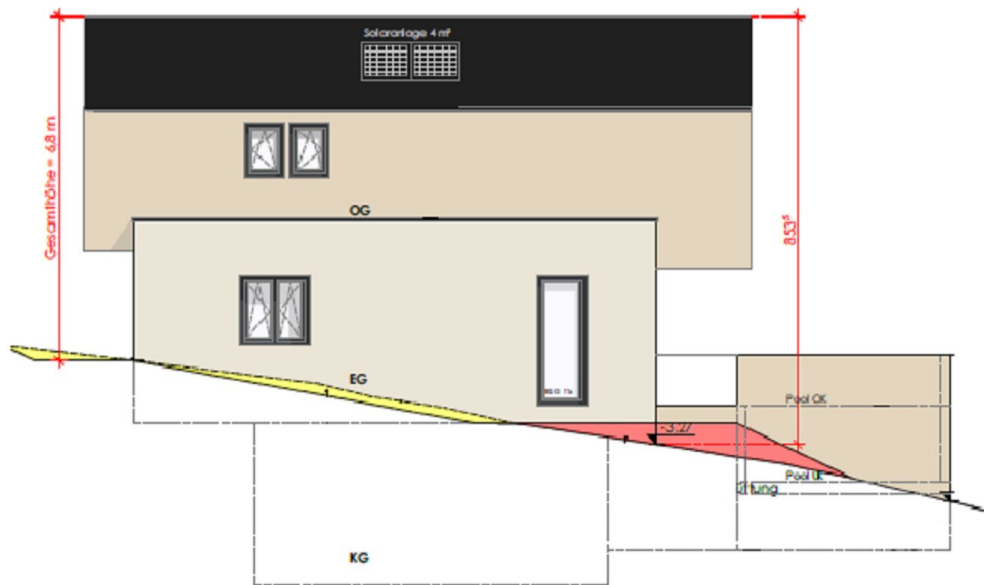
ANSICHT NORDEN Haus A



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN Haus A



ANSICHT WESTEN

## Objektbeschreibung

Jetzt mitplanen an Ihrem exquisiten Anwesen mit traumhaftem Weitblick in Gedersberg, am Unteren Sonnleitenweg – eine großzügige Liegenschaft, die ein unvergleichliches Wohngefühl verspricht.

Genießen Sie Ihren Ort der Ruhe, den atemberaubenden Weitblick auf Graz, und erleben Sie eine Ausstattung auf höchstem Niveau sowie eine herausragende Raumplanung, wodurch ein einzigartiges Wohnkonzept entsteht.

Die Architektur des Hauses ist harmonisch in die natürliche Umgebung eingebettet und bietet zugleich modernen Komfort und eleganten Stil. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Zwei großflächige Terrassen laden dazu ein, die frische Luft und die Sonne zu genießen, während der Garten Raum für Entspannung und Erholung im Freien bietet.

Eigenschaften des Wohnkonzepts:

- Wohnfläche: rund 198m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: rund 50m<sup>2</sup> (Optionale Gestaltung – Wellnessbereich, Home-Gym, o.Ä..)
- Garagenfläche: ca. 46m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 294m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: rund 333m<sup>2</sup>
- Drei Etagen
- Vier getrennt begehbare Zimmer und ein knapp 80m<sup>2</sup> großer Wohnraum
- Drei Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Großzügige Tischler-Einbauküche inklusive Markengeräten, Steinplatte und Kochinsel
- Moderner freistehender Treppenaufgang zum zweiten Obergeschoss
- Zwei großflächige Ost-Süd-West-Terrassen (73 m<sup>2</sup> und 32 m<sup>2</sup>) sowie ein Balkon
- Stilvolle Parkettböden und Großformatfliesen – auch auf den Terrassen
- Große, teilweise bodentiefe Fensterflächen und Hebe-Schiebeelemente an den Terrassen

- Kunststoff-Alufenster mit 3-Fach-Verglasung inklusive elektrischen Raffstores
- Flächenbündige Innentüren im Sondermaß mit Magnetschloss
- Barrierefreiheit im Erdgeschoss
- Klimaanlage
- Smart-Home-System
- Doppelgarage mit Elektro-Ladestation und elektrischem Tor und weitere Parkflächen im Freien
- Energiesparende Photovoltaik-Anlage
- Ökologische Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Harmonische Gartengestaltung inklusive Thujen, Rollrasen, vollautomatischer Gartenbewässerung und praktischem Rasenmäher-Roboter
- 7 x 3,5 Meter Salzwasserpool auf der Terrasse u.v.m.

Freuen Sie sich auf ein elegantes und stimmiges Wohnerlebnis der ganz besonderen Art und profitieren Sie in dieser Phase von der Möglichkeit, bei der Gestaltung Ihres neuen Traumhauses mitzuwirken.

Vereinbaren Sie gleich einen **Beratungstermin vor Ort und gerne auch bei Referenzobjekten** und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und freuen Sie sich auf die Fertigstellung im Frühjahr 2026.

Diese einmalige Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen! Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.500m  
Polizei <3.750m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap