

## Exklusives Traumhaus mit Pool und Smart-Home-Ausstattung



Kochen-Essen EG

**Objektnummer: 6430/102**

**Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8081 Pirching am Traubenberg
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	472,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Thomas Raminger**

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH  
Währinger Straße 174 / 10-11  
1180 Wien

T +43 660 4813173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Sie benötigen die passende Finanzierung?

Wir bieten Ihnen einen unabhängigen Kreditvergleich. Vergleichen und Geld sparen!

## Vorteile des VIVU Kreditvergleichs!

- ✓ besten Zinssatz finden
- ✓ Gesamtkostenüberblick
- ✓ Vielfalt an Angeboten
- ✓ Bedürfnisorientiert
- ✓ Persönliche Beratung







## Objektbeschreibung

Umgeben von einer idyllischen Landschaft präsentiert sich diese exklusive Immobilie als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Erbaut im Jahr 2018, besticht das **Massivhaus** durch seine großzügige Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie modernste Ausstattung. Auf einem 845 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Anwesen eine **Wohnfläche von 190,5 m<sup>2</sup>** und eine **Gesamtnutzfläche von 210,60 m<sup>2</sup>**. Die insgesamt **sieben Zimmer** sind stilvoll gestaltet und lassen sich flexibel nutzen. Ein Highlight ist der **beheizte 7x3,5 Meter große Swimmingpool**, der durch seine integrierte Beleuchtung ein luxuriöses Ambiente schafft.

### Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Das **Erdgeschoss** erstreckt sich über **97 m<sup>2</sup>** und umfasst einen **großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Markenküche von ewe**, zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Doppelwaschtisch. Die Vorratskammer ist direkt von der Küche aus zugänglich. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit Südostausrichtung, die sich harmonisch in den Poolbereich einfügt.

Das angebaute **Nebengebäude**, mit einer Fläche von **49,4 m<sup>2</sup>**, beherbergt einen 20,15 m<sup>2</sup> großen Technikraum sowie ein zweiseitig offenes **Carport für zwei Fahrzeuge**.

Das **Obergeschoss** bietet mit **93,5 m<sup>2</sup>** vier weitere Zimmer, einen als Wäscheraam genutzten Abstellraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit **begehbarem Kleiderschrank**, das über einen eigenen Zugang zum **überdachten 8 m<sup>2</sup> großen Balkon** verfügt. Von hier aus genießt man einen unvergleichlichen Blick auf den Swimmingpool und die umliegende Natur.

Dank der vorhandenen Anschlüsse lassen sich beide Etagen bei Bedarf als separate Wohneinheiten nutzen – eine ideale Lösung für Mehrgenerationenhaushalte.

### Technische Highlights & Komfort

Diese Immobilie vereint moderne Technik mit höchstem Wohnkomfort. Die **Fußbodenheizung** wird über eine leistungsstarke 9 kW **Luft-Wasser-Wärmepumpe** der Firma Hoval betrieben, während der Pool über eine separate Wärmepumpe beheizt wird. Ein innovatives **Smart-Home-System** ermöglicht die zentrale Steuerung von Beleuchtung, Lautsprechern, Kameraüberwachung und elektrischen Rollläden im Wohnbereich. Zusätzlich sorgt ein **smartes Türschloss** von Nuki für höchste Sicherheitsstandards.

Der **Glasfaseranschluss** garantiert eine schnelle Internetverbindung, während **eine 22 kWp Photovoltaikanlage mit einem 10 kW Speicher** von Huawei für eine nachhaltige

Energieversorgung sorgt. Die gesamte Ausstattung ist hochwertig und stilvoll gewählt – von der offenen Designküche mit Kücheninsel bis hin zu den eleganten Einbauten, die den exklusiven Charakter des Hauses unterstreichen.

### **Lage & Infrastruktur**

Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert ländliche Idylle mit einer **hervorragenden Anbindung an größere Städte**.

- Graz: 20 km
- Feldbach: 27 km
- Leibnitz: 25 km
- Gleisdorf: 25 km

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in bequemer Reichweite. Auch Banken, Poststellen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und sorgen für eine optimale Versorgung und Mobilität.

### **Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

Diese Immobilie vereint luxuriöses Wohnen, modernste Technik und eine perfekte Lage. Der durchdachte Grundriss, die hochwertige Ausstattung und der traumhafte Außenbereich mit Pool schaffen eine einzigartige Wohnqualität.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap