

**\*\* Erstbezug \*\* Modern & en vogue \*\* komfortables  
Wohnen auf hohem Niveau mit innovativer Haustechnik in  
herrlicher Lage \*\***



20241126\_134906

**Objektnummer: O2100164002**  
**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8330 Feldbach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

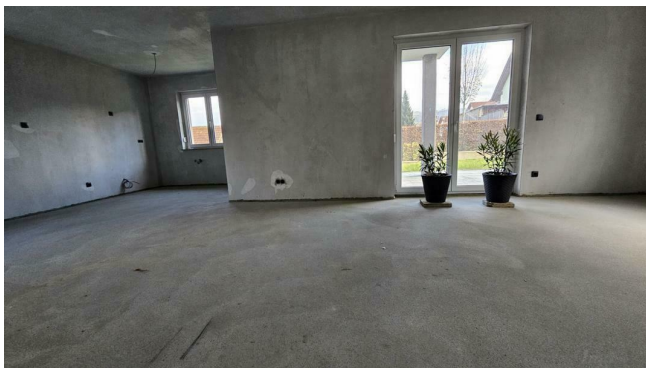
**Heidi Gutmann**

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

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

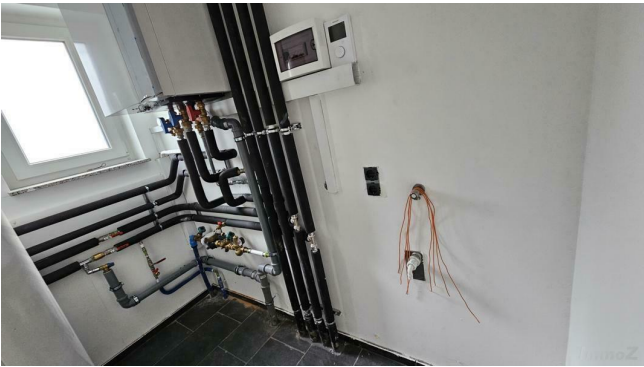






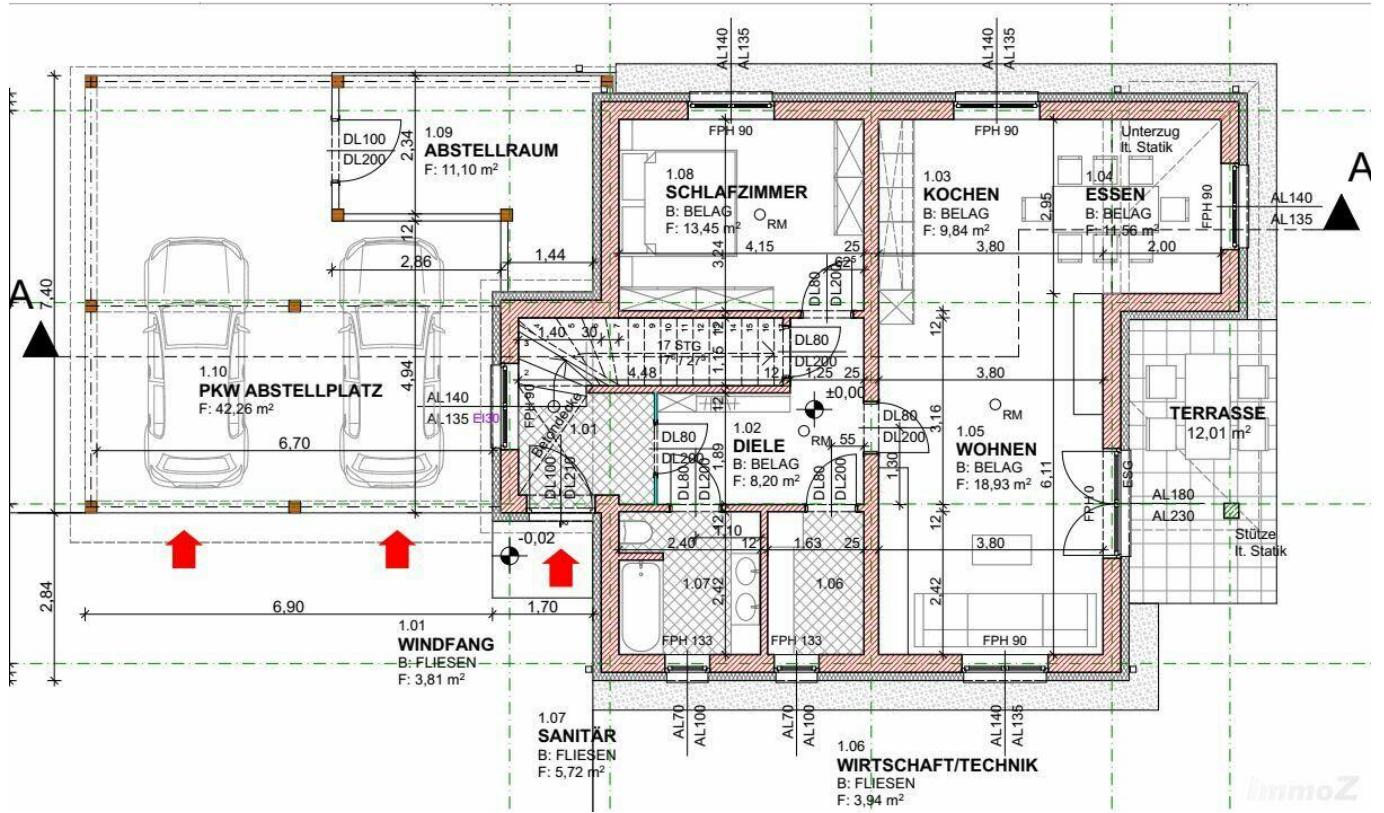


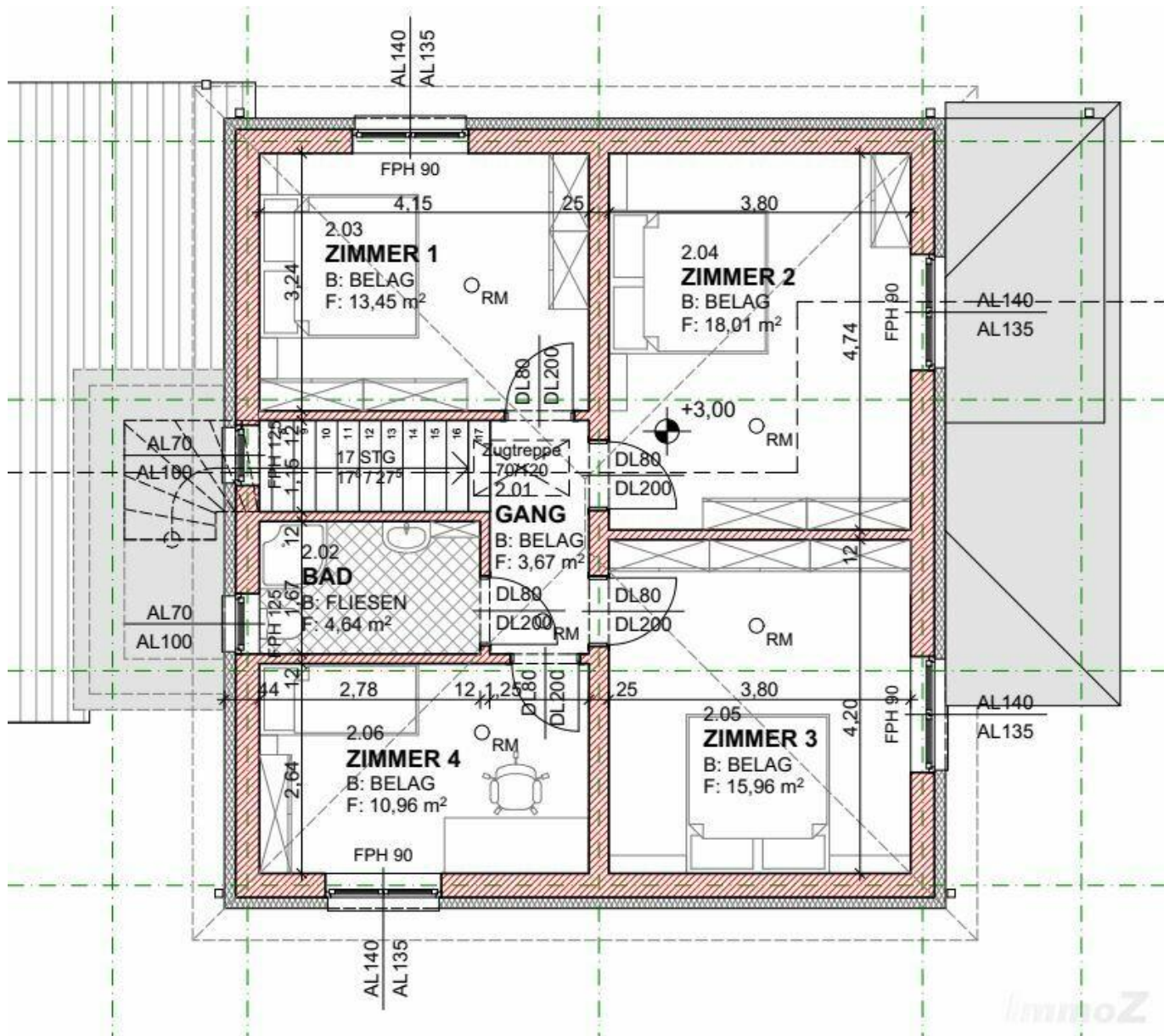












## Objektbeschreibung

Dieses **moderne Einfamilienhaus** in **Ziegelmassivbauweise** befindet sich in einer **absolut ruhigen Lage**, eingebettet im **Grünen** in **Zentrumsnähe von Feldbach!**

Die **großzügige Wohnfläche** von ca. **141 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf **5 helle, weiträumige Zimmer**, sowie einem ca. **40m<sup>2</sup>** großen **Wohn-Essbereich mit Küche**, die durch ihre **gut durchdachte Raumaufteilung** und **hohe Decken** überzeugen.

Das Haus besticht nicht nur durch seine **erstklassigen Materialien**, sondern auch durch **innovative Haustechnik** und eine **sehr gute Energieeffizienz**.

Das Haus wurde in **hochwertiger Ziegelmassivbauweise** errichtet, was eine **ausgezeichnete Wärmedämmung** und ein **angenehmes Raumklima** gewährleistet. Auch die **Innenwände** sind in **Ziegelbauweise**, was für besonders **gute Schall- und Wärmedämmwerte** sorgt.

Das **Tondach** bietet zusätzlichen **Schutz** und eine **lange Lebensdauer**.

Die **moderne Heiztechnik** umfasst eine **Luftwärmepumpe** und eine **Fußbodenheizung**, die für eine **angenehme Wärme** im gesamten Haus sorgt.

**Facts & Highlights für Sie zusammengefasst:**

- **Gesamtfläche:** ca. 141 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 5 Zimmer, zzgl. 2 Bäder, zzgl. Technik- Wirtschaftsraum
- **Wohnbereich:** ca. 40 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich mit Küche und direktem Zugang zur sonnigen, überdachten Süd-Terrasse – ideal für den Aufenthalt im Freien und zum Entspannen.
- **Weiträumige Zimmer:** Die Räume bieten großzügige Größen, mit ca. 10 m<sup>2</sup> bis 18 m<sup>2</sup> pro Zimmer, die viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung lassen.
- **Bäder:** 2 moderne, komfortable Bäder sorgen für viel Platz und private Rückzugsmöglichkeiten.
- **Wirtschafts- und Technikraum:** Praktisch und funktional für die Unterbringung der Technik
- **Fenster:** 3-fach Verglasung mit Marmorfensterbänke
- **Luftwärmepumpe** Marke Weishaupt
- **Carport:** Ein Carport mit zusätzlichem ca. 11 m<sup>2</sup> großen Kellerersatzraum bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- **Garten:** Das ca. 510 m<sup>2</sup> große, eben gelegene Grundstück ist ideal für einen schönen Gartenbereich oder zum Spielen für Kinder. Der Garten ist perfekt für ganztägigen Sonnengenuss.
- **Energieeffizienz:** Die Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, die gute Dämmung sowie das Bramac-Dach sorgen nicht nur für Wärme, sondern auch für eine **sehr gute Energieeffizienz des Hauses**.
- **Regenwasserzisterne:** Zur Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung ist eine Regenwasserzisterne vorhanden, die zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann.

**Zustand und Fertigstellung:**

Das Haus wird **belagsfertig** übergeben. Auf Wunsch kann es auch **schlüsselfertig (Aufpreis)** übernommen werden, sodass Sie sofort einziehen können. Die Raumaufteilung, hochwertige Materialien und der moderne Ausstattungsstandard bieten ein komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

**Lage:**

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber gut erreichbaren Lage in Feldbach, mit direkter Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege. Die Umgebung ist von Natur geprägt, was ein hohes Maß an Lebensqualität bietet, gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Geschäften, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Fazit**

*\*\*\*Dieses Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für Familien, die moderne Technik, großzügige Raumaufteilung und ein sonniges Grundstück in bester Lage suchen. Mit der hochwertigen Bauweise, innovativen Heiztechnik und dem durchdachten Raumkonzept wird es zu einem perfekten Zuhause für die Zukunft.\*\*\**

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

teilweise KI unterstützt