

**9064 Magdalensberg - Moderne Haushälfte in Pischeldorf  
zu verkaufen**



Küche

**Objektnummer: O2100164830**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9064 Magdalensberg
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

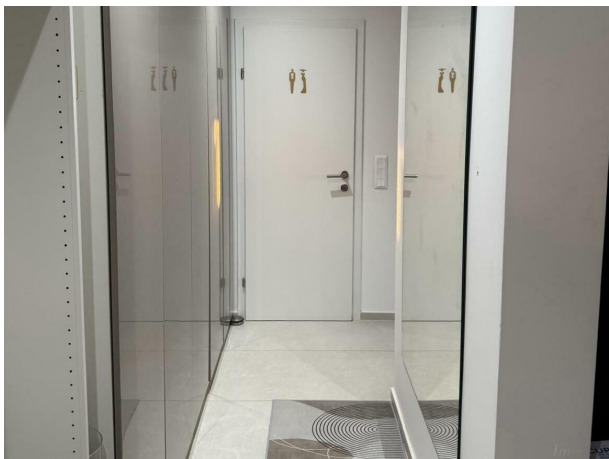
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

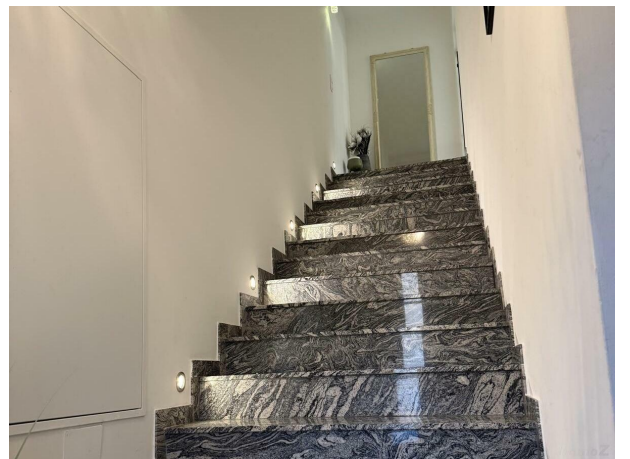
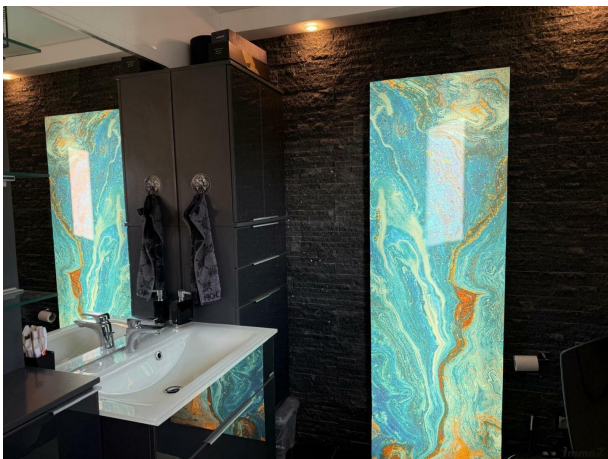
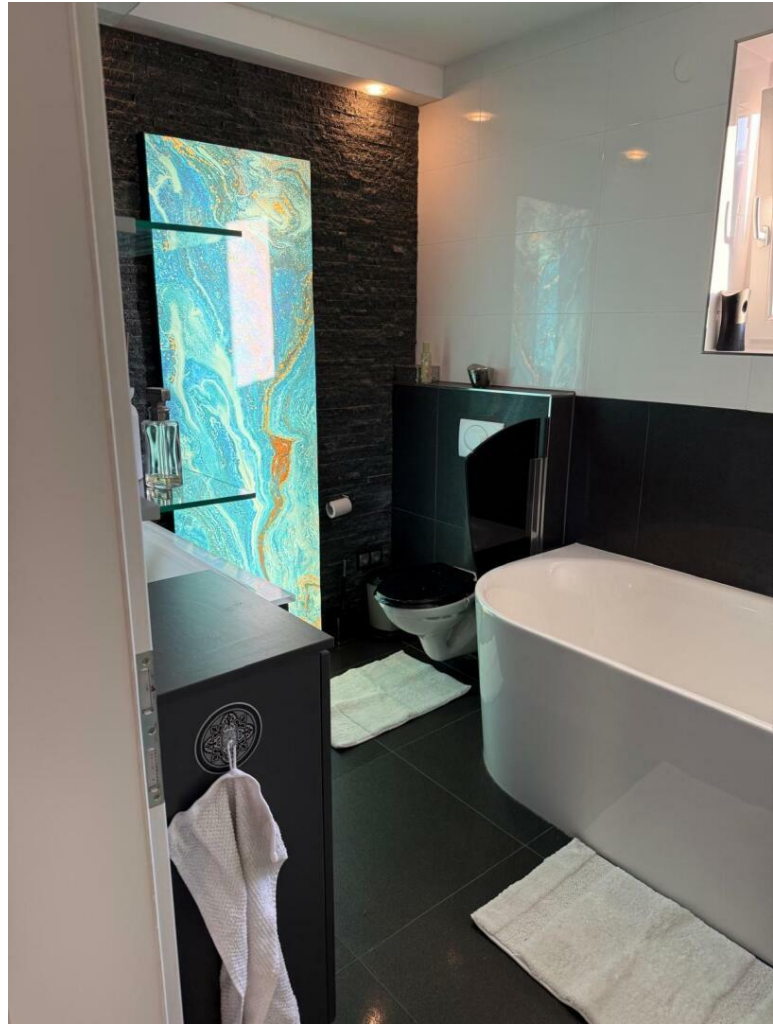
## Ihr Ansprechpartner



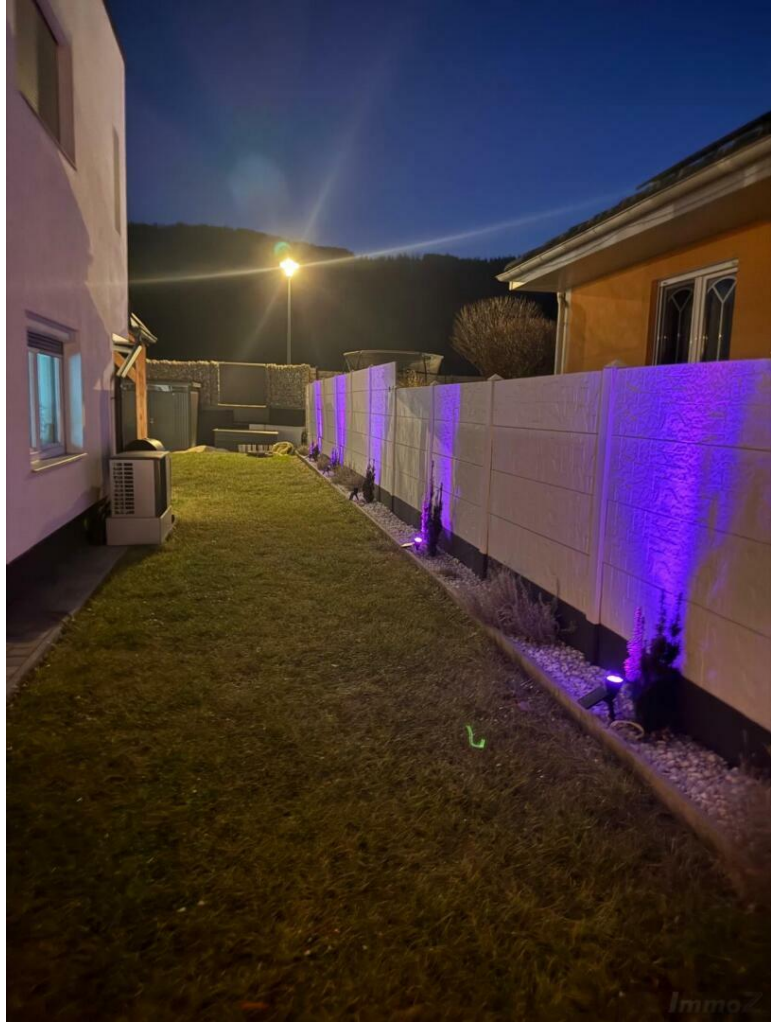
**Celine Albar**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz









# Objektbeschreibung

## Objektdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 30 m<sup>2</sup> (überdacht)
- **Baujahr:** 2010
- **Grundstück:** komplett eingezäunt und uneinsichtig
- **Parkplätze:** 3 (davon 2 überdacht)
- **Zusätzlicher Raum:** Beheizte und ausgebaute Gartenhütte (ideal als Praxisraum nutzbar)
- **Lage:** 2 Minuten zu einem beliebten Naturbadeteich

## Objektbeschreibung:

Diese exklusive und moderne Haushälfte in Magdalensberg besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und großzügige Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2010 erbaute Haus bietet höchsten Wohnkomfort und ein stilvolles Ambiente. Der offene Grundriss und die großzügigen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Highlight ist die ca. 30 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Der liebevoll gestaltete Garten ist vollständig eingezäunt und uneinsichtig, was maximale Privatsphäre garantiert.

Zusätzlich verfügt das Objekt über eine beheizte und ausgebaute Gartenhütte, die vielseitig nutzbar ist – ob als Praxisraum für Massagen oder als stilvolles Homeoffice.

Drei private Stellplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung, zwei davon sind überdacht.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv:

Nur zwei Minuten entfernt befindet sich ein beliebter Naturbadeteich, der im Sommer für Erholung und Freizeitvergnügen sorgt.

## Besondere Merkmale:

- Komplettrenovierung 2022
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Lofttören, besondere herabgesetzte Decke im Wohnbereich
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Überdachte Terrasse für ganzjährigen Komfort
- Glitzerputz an der Hausfront
- Komplett eingezäunter Garten für maximale Privatsphäre
- Zusätzlicher, Praxisraum in der Gartenhütte
- Außensauna (falls erwünscht gegen Ablöse)
- Drei Stellplätze, davon zwei überdacht
- Naturbadeteich in unmittelbarer Nähe

- Schule, Arzt, Supermarkt, Cafés, Friseur, Bushaltestelle, Autobahnanbindung in unmittelbarer Nähe
- Wörthersee und Klopeinersee in 15 min erreichbar mit dem Auto

Dieses außergewöhnliche Objekt bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer idyllischen Lage in der Natur. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!