

**SUPER PREIS | LUXUS | NEUBAU | DESIGNER
EINFAMILIENHAUS | DOPPELHAUS | MODERNSTE
BAUWEISE | RUHELAGE**



Objektnummer: 2660

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8323 Sankt Marein bei Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	186,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 76,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

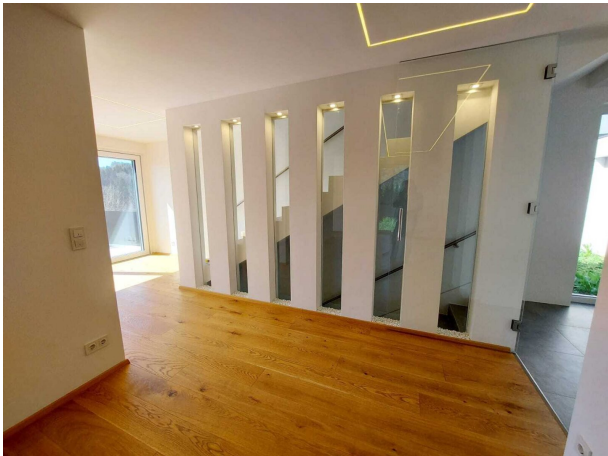
Ihr Ansprechpartner

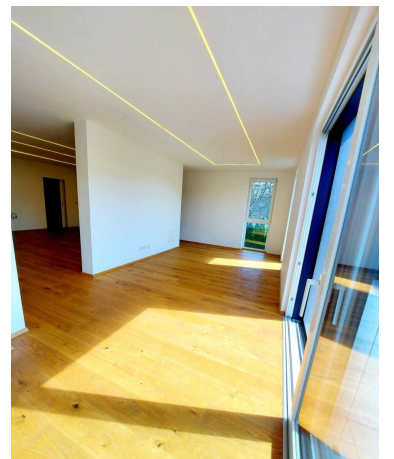


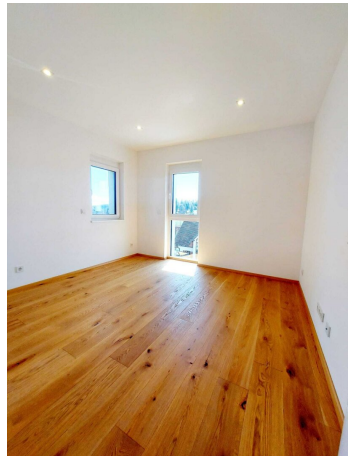
Natalia Schreiner

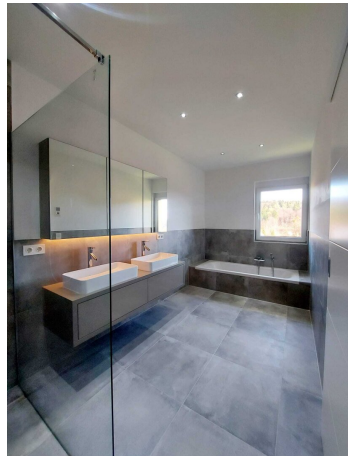
Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

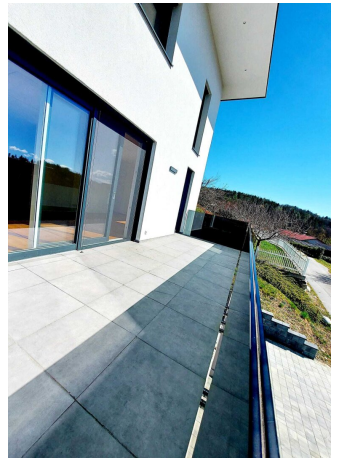
T +4312632555
H +4366488319004





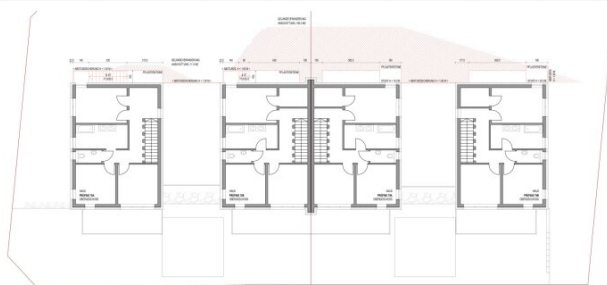




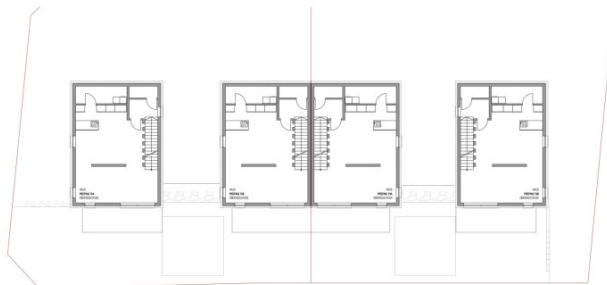




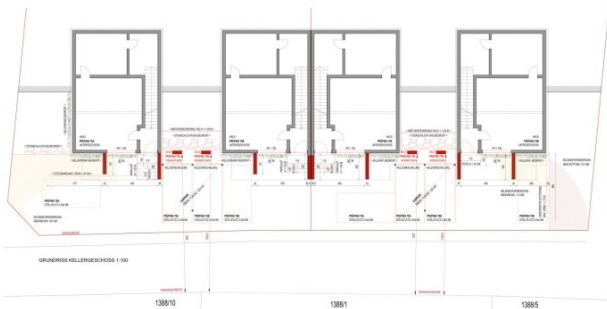




GRUNDRISS ZWEITGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS ERSTGESCHOSS 1:100

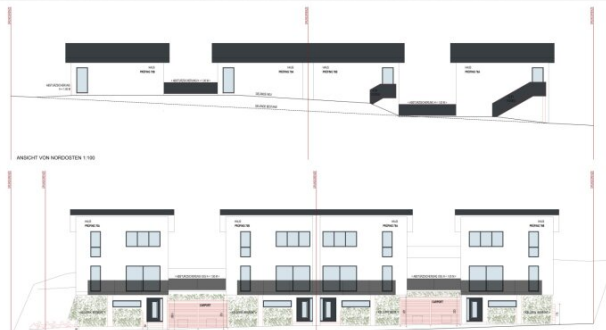


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS 1:100

13870

13871

13885



ANSICHT VON NORDWESTEN 1:100



ANSICHT VON SÜDWESTEN 1:100

Legend for the floor plans and elevations, listing various architectural elements and their corresponding symbols or colors used in the drawings.

13870	Wand	Wand
13871	Decke	Decke
13872	Boden	Boden
13873	Stiege	Stiege
13874	Tür	Tür
13875	Fenster	Fenster
13876	Balkon	Balkon
13877	Abwasserkanal	Abwasserkanal
13878	Wasserkanal	Wasserkanal
13879	Stromkabel	Stromkabel
13880	Gasrohr	Gasrohr
13881	Wand	Wand
13882	Decke	Decke
13883	Boden	Boden
13884	Stiege	Stiege
13885	Tür	Tür
13886	Fenster	Fenster
13887	Balkon	Balkon
13888	Abwasserkanal	Abwasserkanal
13889	Wasserkanal	Wasserkanal
13890	Stromkabel	Stromkabel
13891	Gasrohr	Gasrohr



LAGEPLAN 1:1000

VORWEISEPLAN
ARCHITECTURNE
HOCHSTER GRUNDLAGERSTAND

BESTAND
BESTAND
BESTAND

EINREICHPLAN

Architectural details and specifications for the submission plan, including notes on materials, dimensions, and construction requirements.

Project information including the name of the architect, the address of the practice, and the date of the submission.

Objektbeschreibung

Beschreibung

Herzlich willkommen in St.Marein , einer der begehrtesten Wohngegenden in der idyllischen Umgebung von Graz!

Hier präsentieren wir Ihnen ein Ensemble exklusiver 2 Einfamilienhäuser / 2 Doppelhäuser, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht werden.

Diese Einfamilienhäuser beeindrucken durch ihre zeitgenössische Architektur und den Einsatz hochwertigster Materialien, welche eine langlebige und stilvolle Atmosphäre schaffen.

Jedes einzelne Haus verfügt über einen eigenen Stellplatz sowie eine Einfriedung, die Ihnen nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch ein Gefühl der Sicherheit bieten.

Das Raumkonzept dieser Häuser wurde großzügig gestaltet und erstreckt sich über drei erhabene Etagen. Hier finden Sie 3 traumhafte Schlafzimmer, ein ansprechendes Arbeitszimmer oder Einleger Wohnung im EG und eine einladende Wohnküche mit Kochinsel , mit direktem Zugang zur sonnendurchfluteten Terrasse und dem Garten. Zwischen den Doppelhäusern und den Einzelhäusern befindet sich im Innenhof ein zusätzlicher Garten!

Die Wohneinheiten bieten großzügige Flächen von etwa 186 m², was Ihnen genügend Raum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume ermöglicht.

Erdgeschoß / Parterre: eine separate Wohneinheit für viele Zwecke: Hobbies, Büro, Einleger Wohnung, Massage Studio, Ordination . Grösser Raum, Anschlüsse für BAD/WC, Technikraum , AK

Erster Stock: Wohn/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse, Garderobe, AK, WC

Zweiter Stock: 3 Schlafzimmer (eines mit begehbarem Schrank), Großes Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC getrennt.

Beim Bau dieser Häuser wurde sehr großer Wert auf die Verwendung und Verarbeitung von qualitativ hochwertigen Materialien von namhaften Herstellern gelegt wie z.B.:

+ Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung (1. & 2. Stock)

+ Echtholzparkett

- + 3-fach Verglasung der Fenstern mit Insektenschutz**
- + Massivparkett**
- + Elektrische Jalousie mit Fernbedienung und Jalousieschalter**
- + Eingebauten LEDs (Wand/Decken)**
- + Glastüre im Eingang zum Wohnbereich beidseitig zu öffnen**
- + Alle Innentüren massiv mit Magnetverschluss vom Tischler angefertigt .**
- + Alle 4 Häuser haben einen eigenen Garten ca. 300m² und die Doppelhaushälften noch dazu jeweils einen Innengarten mit ca. 100m²!**
- + Sat - Anschlüsse in jedem Zimmer**
- + Gepflasterte Einfahrt und Parkplatz für 3 Autos!**
- + Groß geschnittene 3 Schlafzimmer**
- + Ausgestattet mit 2 Bädern (inkl. Toilette), jeweils im Ober- bzw. Untergeschoss.**
- + Unterputz Radio mit Touchfunktion und Bluetooth**
- + durchdachten Grundriss**
- + Ruhig gelegen mit Fernsicht**

Für weitere Informationen und persönliche Besichtigungstermine stehen wir Ihnen mit Freude zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren - wir erwarten gespannt, Ihnen diese außergewöhnlichen Einfamilienhäuser näher vorstellen zu dürfen.

Willkommen in Ihrem neuen Leben in Luxus und Stil!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Geldautomat <4.500m

Bank <4.000m

Polizei <6.000m

Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap