

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



**Objektnummer: 2660**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

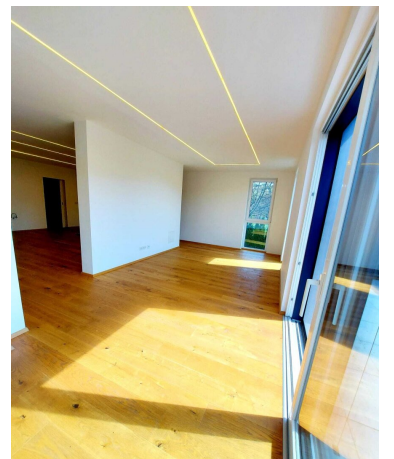


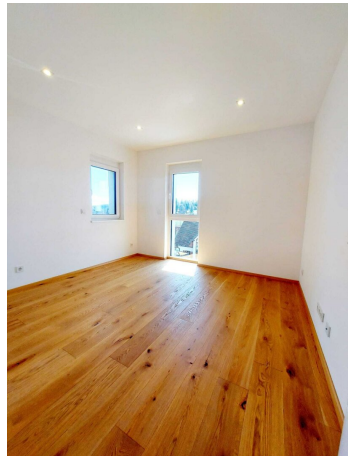
**Natalia Schreiner**

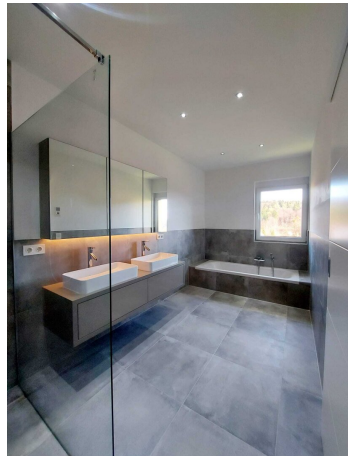
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

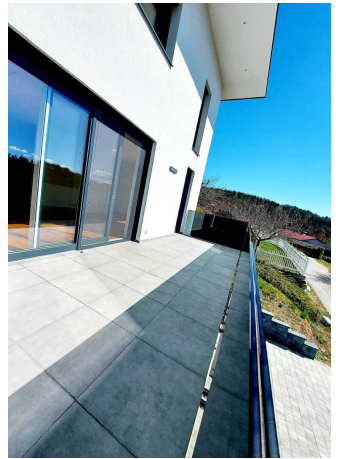
T +4312632555  
H +4366488319004







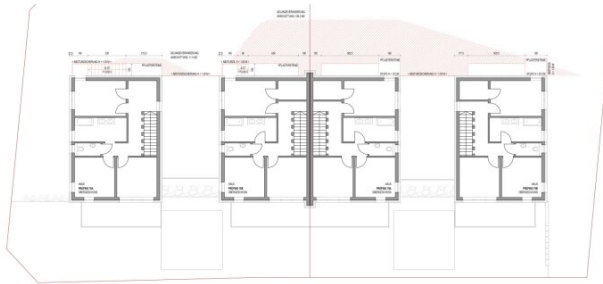




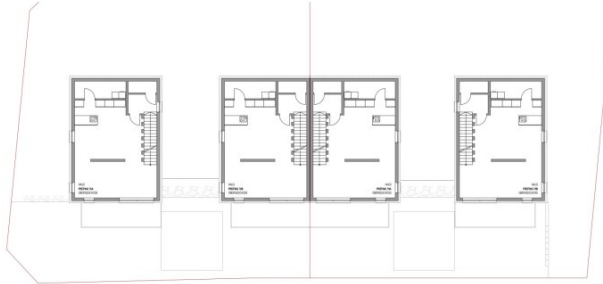




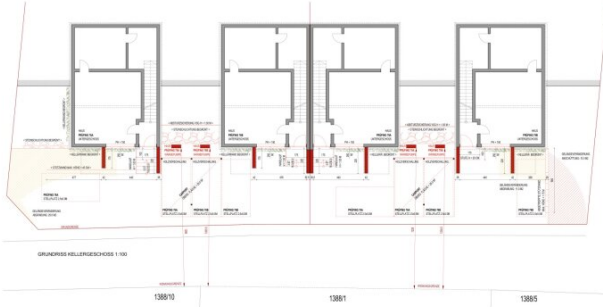




GRUNDRIS OBERGESCHOSS 1:100



GRUNDRIS ERDGESCHOSS 1:100



GRUNDRIS KELLERGESCHOSS 1:100

13870

13881

13885



ANSICHT VON NORDOSTEN 1:100

ANSICHT VON SÜDWESTEN 1:100

Legend for the material and construction table:

1. Außenwand
2. Innenwand
3. Decke
4. Boden
5. Bodenbelag
6. Bodenplatte
7. Außenputz
8. Außenanstrich
9. Innenputz
10. Innenanstrich
11. Treppenlauf
12. Treppenstufe
13. Türe
14. Fensterrahmen
15. Fensterglas
16. Dacheindeckung
17. Dachstuhl
18. Dachstuhlstuhl
19. Dachstuhlstuhl
20. Dachstuhlstuhl
21. Dachstuhlstuhl
22. Dachstuhlstuhl
23. Dachstuhlstuhl
24. Dachstuhlstuhl
25. Dachstuhlstuhl
26. Dachstuhlstuhl
27. Dachstuhlstuhl
28. Dachstuhlstuhl
29. Dachstuhlstuhl
30. Dachstuhlstuhl
31. Dachstuhlstuhl
32. Dachstuhlstuhl
33. Dachstuhlstuhl
34. Dachstuhlstuhl
35. Dachstuhlstuhl
36. Dachstuhlstuhl
37. Dachstuhlstuhl
38. Dachstuhlstuhl
39. Dachstuhlstuhl
40. Dachstuhlstuhl
41. Dachstuhlstuhl
42. Dachstuhlstuhl
43. Dachstuhlstuhl
44. Dachstuhlstuhl
45. Dachstuhlstuhl
46. Dachstuhlstuhl
47. Dachstuhlstuhl
48. Dachstuhlstuhl
49. Dachstuhlstuhl
50. Dachstuhlstuhl



LAGEPLAN 1:1000

VORNEHMENPUNKT:

INDUSTRIEBEHÄLTUNG

HOCHREIFER GRUNDLAGENBESTAND

BESTAND

BESTAND

BESTAND

### EINREICHPLAN

Architect's Name and Contact Information

Client Name

Address

City

Date

Project Name

Scale

Notes

# 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 m<sup>2</sup>, 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. 300m<sup>2</sup> und die Doppelhaushälften noch dazu jeweils einen Innengarten mit ca. 100m<sup>2</sup>!**
- + **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