

## Grünes Paradies nahe Graz: Einladendes Zuhause mit nachhaltiger Energie und Naturverbundenheit



AdobeStock\_200329617

**Objektnummer: O2100162989**

**Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Gratwein-Straßengel
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	198,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	56,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### BSc Patrick Großschädl

Papst Immobilien GmbH  
Grazer Straße 48  
8101 Gratkorn

T 0650  
H 0650 8286331

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

## Objektbeschreibung

### **Ihr Traumhaus in ruhiger Lage nördlich von Graz – mit großzügiger Einbauküche und traumhaftem Garten!**

Sie suchen die perfekte Verbindung von Natur und modernem Wohnen? Dann wird dieses Anwesen Ihre Erwartungen übertreffen!

Willkommen auf einem ca. 2481 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das 2020/2021 mit einem hochwertigen Neubau (Fa. Haas) auf einem bereits vorhandenen Keller errichtet wurde. Dieses Juwel bietet ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, und viel Platz für Ihre Träume.

Bereits beim Betreten des Hauses durch den einladenden Vorraum spüren Sie die Großzügigkeit. Der lichtdurchflutete Wohn- Ess-Küchenbereich wird zum Mittelpunkt des Hauses. Die **erstklassige, große Einbauküche** ist voll ausgestattet und bietet alles, was das Herz eines jeden Kochs höher schlagen lässt. Hier finden Sie nicht nur ausreichend Platz zum Kochen, sondern auch für gesellige Abende mit Familie und Freunden. In Kombination mit dem gemütlichen Kachelofen entsteht eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die teilweise überdachte Terrasse, die direkt in den liebevoll angelegten Südgarten führt.

Der große Garten ist ein **Paradies für Naturliebhaber** – ob für entspannte Stunden im Grünen oder für kreative Gartenprojekte.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei separate Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon. Das zweite Badezimmer ist mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken perfekt ausgestattet.

Das Kellergeschoss bietet zwei weitere Räume, die neben der Haustechnik (Erdwärmepumpe mit Flächenkollektor, Photovoltaikanlage) Platz für eine Waschmaschine und viel Stauraum bieten. Dank des direkten Zugangs vom großzügigen Carport ins Haus wird Komfort großgeschrieben.

Ein weiteres Highlight: **niedrige Betriebskosten** durch moderne Energiequellen wie die Wärmepumpe und PV-Anlage. Die monatlichen Kosten für Strom belaufen sich auf nur 188 Euro, selbst bei voller Nutzung. Hier sparen Sie ohne Verzicht!

Verkauft wird das gesamte Grundstück von insgesamt 2481 m<sup>2</sup> mit Haupthaus, Nebengebäude, Stall und einem idyllischen Teich.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Haus, sondern ein Lebenskonzept im Einklang mit der Natur – in absoluter Ruhe und mit viel Platz zum Entfalten

Nutzen Sie die Chance! Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich, und ein Videorundgang steht auf Anfrage bereit.

**Kontakt:** Für Anfragen bitte ausschließlich per Mail oder WhatsApp.

**Patrick Großschädl, BSc** – [Whatsapp](#)

Besuchen Sie unsere Webseite [www.papst-immo.at](http://www.papst-immo.at) für unser vollständiges Immobilienangebot, da nicht alle Inserate online veröffentlicht werden.

*Hinweis: Wir agieren als Doppelmakler und haben ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.*