

**Ihre neue Adresse: Wohnraum aus Holz im Grünen - am Puls der Zeit!**



**Objektnummer: 1658**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8152 Stallhofen
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

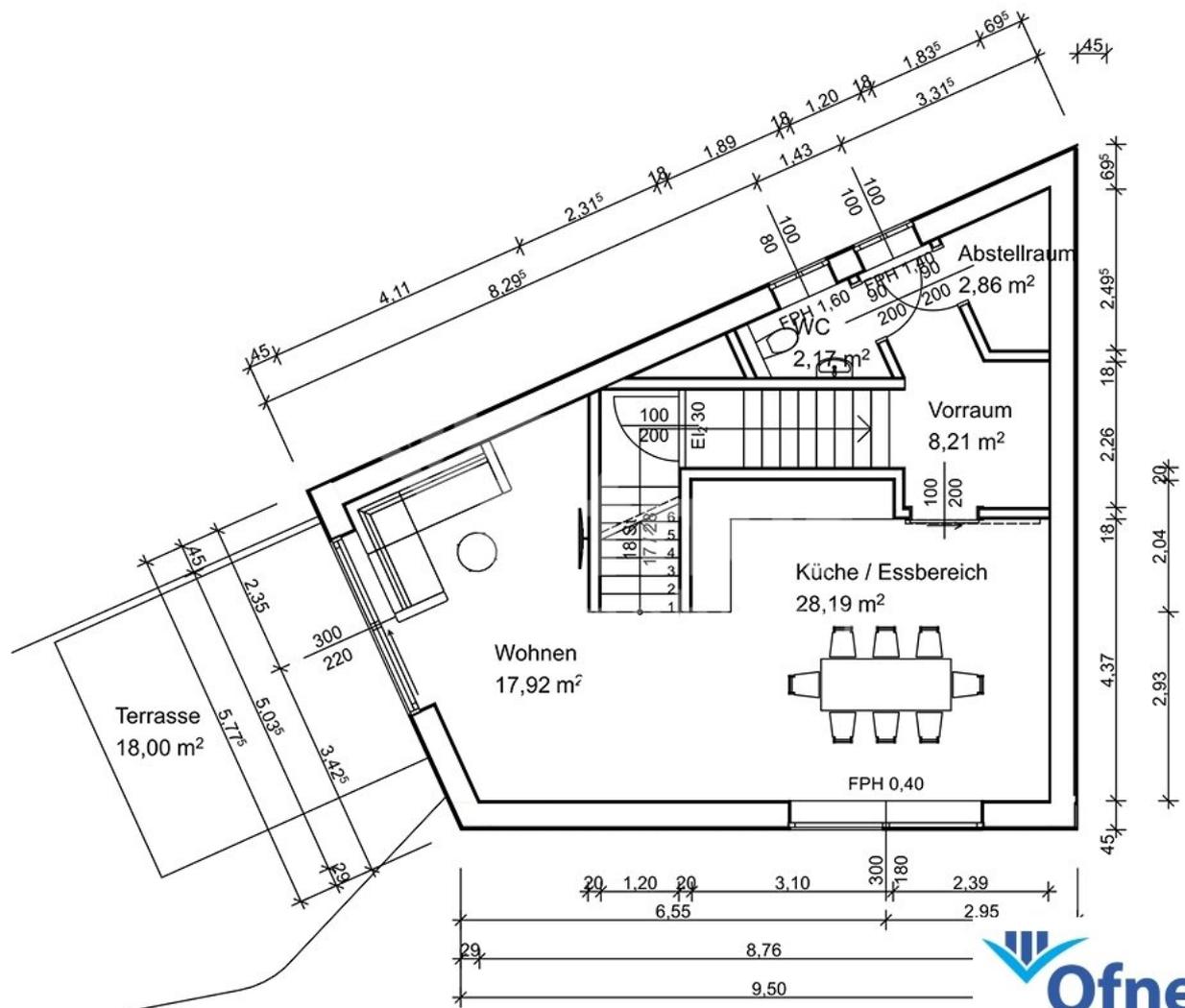
T +43 3142 22892  
H +43 664 1883929

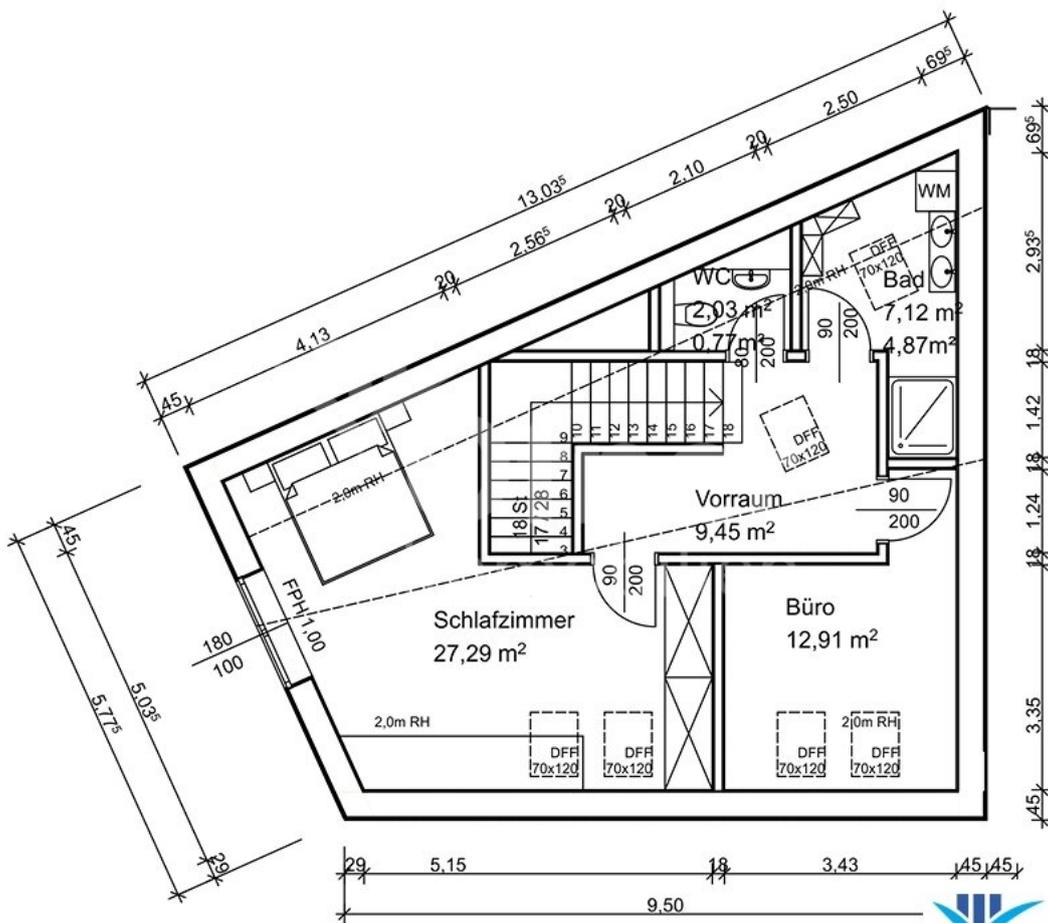
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Ressourcenschonend wohnt man grundsätzlich in einer platzsparenden Reihenhausanlage, das ist hinlänglich bekannt. Wenn die Anlage nun auch noch aus nachwachsenden Materialien gebaut wird, ist der ökologische Fußabdruck noch um einiges kleiner. Und wenn Sie bei der Errichtung selbst mit anpacken, verringern sich einerseits Ihre Anschaffungskosten und Sie haben andererseits als Teil des Bautrupps einen wichtigen Beitrag geleistet und zusätzlich den perfekten Einblick in den Entstehungsprozess Ihres neuen Zuhauses.

In sonniger, erhöhter Lage mit Blick auf die entfernten Hügel, Berge und Wälder entstehen hochwertige Wohneinheiten in Holzbauweise. Das Untergeschoß umfasst zwei PKW-Abstellplätze, einen Kellerersatzraum und einen Technik- und Wirtschaftsraum. Über eine Treppe gelangen Sie ins Erdgeschoß mit Vorraum, offenem Wohnraum mit Küchenbereich, WC und Abstellraum. Aus dem Wohnraum gelangen Sie direkt auf die Nordwest-Terrasse. Das Obergeschoß bietet bei knapp 60 m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer, ein Büro, ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC.

Das Reiheneckhaus hat einen Grundstücksanteil mit einer Fläche von ca. 490 m<sup>2</sup>.

Es werden hochwertige Materialien und Ausstattungselemente verwendet, die Ihrem Anspruch auf modernes, zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen gerecht werden. Die geplante Raumeinteilung kann vor Baubeginn noch angepasst werden, um perfekt auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt zu sein. Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch die Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit allen Details zum Leistungsumfang. Moderne Technik und nachhaltige Materialauswahl lassen nahezu keine Wünsche offen.

Die vorgeschriebene Photovoltaik-Anlage ist im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch größer dimensioniert errichtet werden (Aufpreis).

Der Kaufpreis versteht sich in der Ausbaustufe "schlüsselfertig" und kann sich durch Ihre Eigenleistung verringern. Für Sie als Käufer entfällt die Maklerprovision.

Die nächste Ortschaft ist die Marktgemeinde [Stallhofen](#), ca. 2,5 km entfernt, mit Einkaufsmöglichkeiten, einem Kindergarten, der Volksschule, der Musikmittelschule und Musikschule. Ein Hallenbad, eine Tennisanlage und zahlreiche Sport- und Kulturvereine beleben die kleine Gemeinde das ganze Jahr hindurch. Acht Kilometer sind es ungefähr in die Bezirkshauptstadt Voitsberg mit seiner guten Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Graz ist nur 30 Autominuten (Graz-Eggenberg) entfernt.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Details der modernen Wohnanlage in Muggauberg, die wir Ihnen bei einem gemeinsamen Termin besser vorstellen können.

## **Team Ofner Immobilien**

Walter Ofner, staatl. geprüfter Immobilienreuhänder, Tel. 0664 188 39 29

Astrid Wittmann, zertifizierte Maklerassistentin, Tel. 0664 130 32 42

office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap