

Stilvoll Wohnen in der Thermenregion Bad Waltersdorf



Objektnummer: 961/35173

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Reihenhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8271 Bad Waltersdorf |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 89,33 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 28,28 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 46,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 457.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

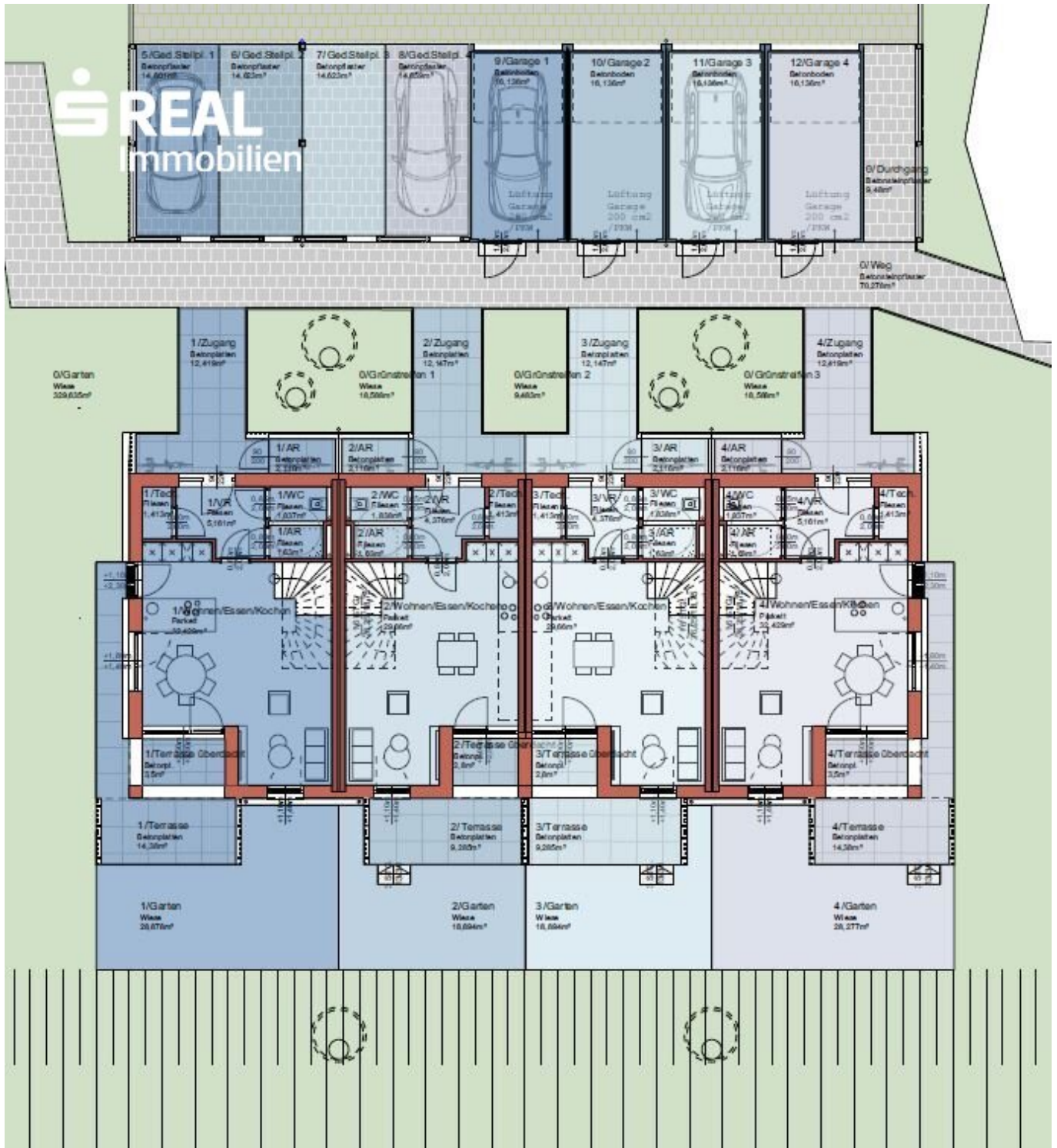


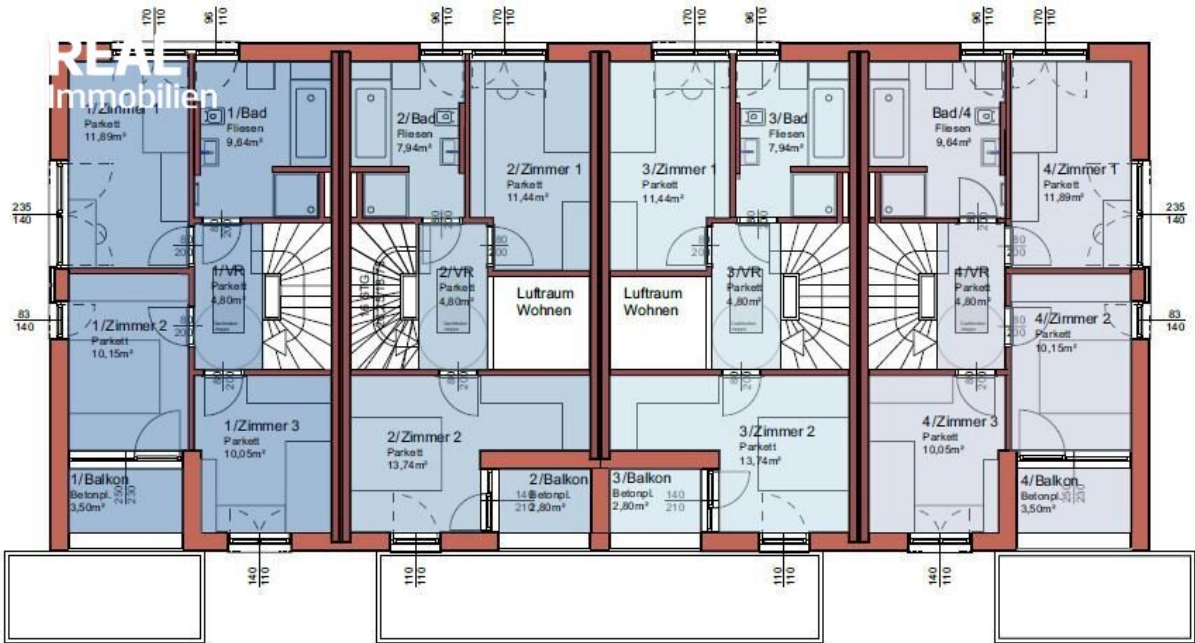
Beatrice Sarközi

s REAL - Hartberg
Sparkassenplatz 1
8230 Hartberg

T +43 5 0100 - 26426







Objektbeschreibung

Neubauprojekt VITALIA - Eckreihenhaus 4

Im Frühjahr 2025 wird mit der Errichtung der ersten Bauphase begonnen. Das Projekt entsteht in einer ruhigen, kinderfreundlichen Wohngegend im Ortsteil Wagerberg, östlich vom Zentrum der Gemeinde Bad Waltersdorf. Errichtet werden 4 moderne Reihenhäuser, die mit all ihren Vorzügen überzeugen:

Beschreibung:

Die großzügige Immobilie bietet etwa 89 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Betreten Sie das Haus im Erdgeschoss, gelangen Sie in einen hellen, zentralen Vorraum. Praktisch in der Nähe des Eingangs befinden sich der Abstellraum, das Gäste-WC & der Technikraum. Danach empfängt Sie der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich- & Essbereich. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und bieten einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den eigenen Garten. Ein Teil der Terrasse ist überdacht und bietet somit zusätzlichen Komfort. Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Wohnräume, die individuell genutzt werden können - egal ob als Büro, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Schrankraum. Der westlich ausgerichtete Balkon ist von einem der Räume aus zugänglich. Auch ein großes Bad findet hier Platz, ausgestattet mit einem zweiten WC, Dusche & Badewanne. Beheizt wird die Immobilie mittels Luftwärmepumpe, die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus ein modernes und doch gemütliches Ambiente. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, steht Ihnen vor dem Eingang zusätzlich ein kleiner Abstellraum (anstelle des Kellerabteils) zur Verfügung. Auch für Ihr Fahrzeug ist bestens gesorgt, denn das Reihnhaus verfügt über ein Carport und eine Garage. Die Stellplätze und Garagen befinden sich gleich gegenüber vom Hauseingang.

Facts:

- 89 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Abstellraum vor dem Haus
- 1 Carport & 1 Garage
- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe
- große Terrasse & kleiner Eigengarten
- Balkon im Obergeschoss
- Errichtung mit massivem Baustoff Ytong Porenbeton
- sommerlicher und winterlicher Wärme- /Kälteschutz, Schallschutz und Brandschutz,

gesundes Raumklima.

Lage:

Bad Waltersdorf ist eine malerische Gemeinde in der Steiermark, die für ihre wunderschöne Natur und ihre Thermenregion bekannt ist. Inmitten dieser idyllischen Umgebung liegt die Ortschaft Wagerberg, die eine hervorragende Wohnqualität bietet. Die Lage ist ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen. Auch die Thermen sind nur wenige Minuten entfernt und laden zum Relaxen ein.

Bad Waltersdorf ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man schnell und einfach in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen kann. Die Autobahnauffahrt Bad Waltersdorf ist nur wenige Kilometer entfernt.

Nahversorger, Supermärkte, Arzt, Bank, Kindergarten & Schule, Cafés & Wirtshaus befinden sich direkt im Ort.

Bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Post <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap