

Exposé

Provisionsfreies Luxus Bungalow in Massivbauweise mit Pool



Adresse: 8502 Lannach - Lieboch

Nutzfläche Netto	Ca. 146 m ²
Gartenanteil	Ca. 330 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	821 m ²
Baujahr	2022-2023

Kaufpreis: 737.000€ (provisionsfrei)

KONTAKT: ING. SABAHUDIN SAHANIC, WUNDERBAU IMMOBILIEN GMBH, SPENGLERGASSE 7, 8073 SEIERSBERG-PIRKA

TELEFON: +43 660 560 6997, E-MAIL: OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT, HOMEPAGE: WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINES: SIEHE LETZTE SEITE



Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

- ruhige und sonnige Lage im aufstrebendem Gemeindegebiet von Lannach
- Aufstrebende Gegend im Umland von Graz, Lieboch und Seiersberg, alles sehr gut erreichbar in max. 10 Minuten
- 2 Minuten zum Ortskern von Lannach

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 1 km
Volksschule	Ca. 1,7 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 1,5 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1,3 km
Autobahn	Ca. 1,9 km
Bahnhof	Ca. 1,7 km



Objektbeschreibung

~ Provisionsfreier Kauf, ohne versteckte Kosten~

~Luxus Bungalow in sonniger Sackgasse~

Zum Verkauf steht ein wunderschöner Luxus Bungalow in Ziegel-Massivbauweise.

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt, es handelt sich hiermit um einen Erstbezug. Das Gebäude besticht durch seinen perfekt durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung.

Neben dem Ortskern der Gemeinde Lannach, finden Sie dieses wunderschöne Projekt. Sowohl der unbebaute Ausblick wie das große Grundstück machen dieses Wohnhaus zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft.

Eckdaten zum Projekt:

- Einfamilienhaus mit 145,99 m² Nutzfläche, davon 9,11 m² Nebengebäude
- Grundstücksgröße 821 m² mit optimalen Maßen, daraus folgt ein großer Gartenanteil mit ca. 330 m², mit Pool und Ganztagssonne.
- Große Südwestterrasse, ca. 100 m² groß, mit Blick auf den Pool und den Garten
- Salzwasser-Pool 8m x 4m – inkl. Stiege & Sitzbank, weiße Folie, Dosieranlage vollautomatisch, High-Level Skimmer, RGB-Beleuchtung mit Fernbedienung
- 2 Carport Stellplätze mit einer Auto Elektro-Ladestation und angebautem Nebengebäude, Eingangsüberdachung und mehrere Besucherparkplätze
- Hochwertige Ausstattung mit eingebauter Badewanne, Unterputz-Armaturen in Schwarz, Schalterserien in Schwarz, Entkalkungsanlage
- Komplette Sanitäreinrichtung in zwei Badezimmern
- Moderner Eltern Bereich mit großem Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer mit Dusche & WC
- Bodenbeläge mit Großformat-Fliesen und Breitdielen Parkett in Eiche Hell
- Flächenbündige Fenster von der Firma Josko mit Insektenschutz und elektrischen Raff-Store, App gesteuert über Smartphone
- Hauseingangstür von der Firma Josko mit Fingerprint und Motorschloss
- Hochwertige Küche von EWE deckenhoch verbaut mit Insel, mit schwarzer Steinplatte, Einbaugeräten von Bora, Liebherr und Bosch mit 5 Jahren Garantie
- Rollrasen mit Rasenroboter von Gardena

Beschreibung der Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für das Objekt inkl. Hochwertiger Ausstattung mit Pool, Küche, Bad-Einrichtung, Carport, Nebengebäude und Rasenroboter beträgt **737.000,- €**.

Ausstattungs-Beschreibung:

- Echtholzparkettboden 15mm Landhausdielen Eiche, Breitdielen 260mm
- Großformat-Fliesen in den Bädern, im Eingangsbereich und im Technikraum
- Echtholztreppe mit Handlauf aus Echtholz und Stiegen-Beleuchtung
- Komplettierung der Schalter und Steckdosen in schwarzer Serie
- Hauseingangstüre aus Holz von der Firma Josko, einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung, Fingerprint und Motorschloss
- Flächenbündige Kunststoff-Alu Fenster in Anthrazit mit elektrischen Raffstore
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Vorrichtung für Photovoltaikanlage
- Hochlochziegel 25cm stark + Wärmedämmverbundsystem
- Satteldach mit Bramac Dachziegel in Anthrazit
- Raumhöhe ca. 2,80m im gesamten Haus
- 136,88 m² Wohnfläche barrierefrei auf einer Ebene + Nebengebäude 9,11 m²

Erdgeschoss: (Barrierefrei!!)

- Offener und großzügiger Wohn-Essbereich mit eingebauter Küche
- Gästezimmer oder Heimbüro
- Vorraum
- Bad mit Dusche und WC
- Technikraum & Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer
- Moderner Eltern Bereich mit großem Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer mit Dusche & WC

Garten:

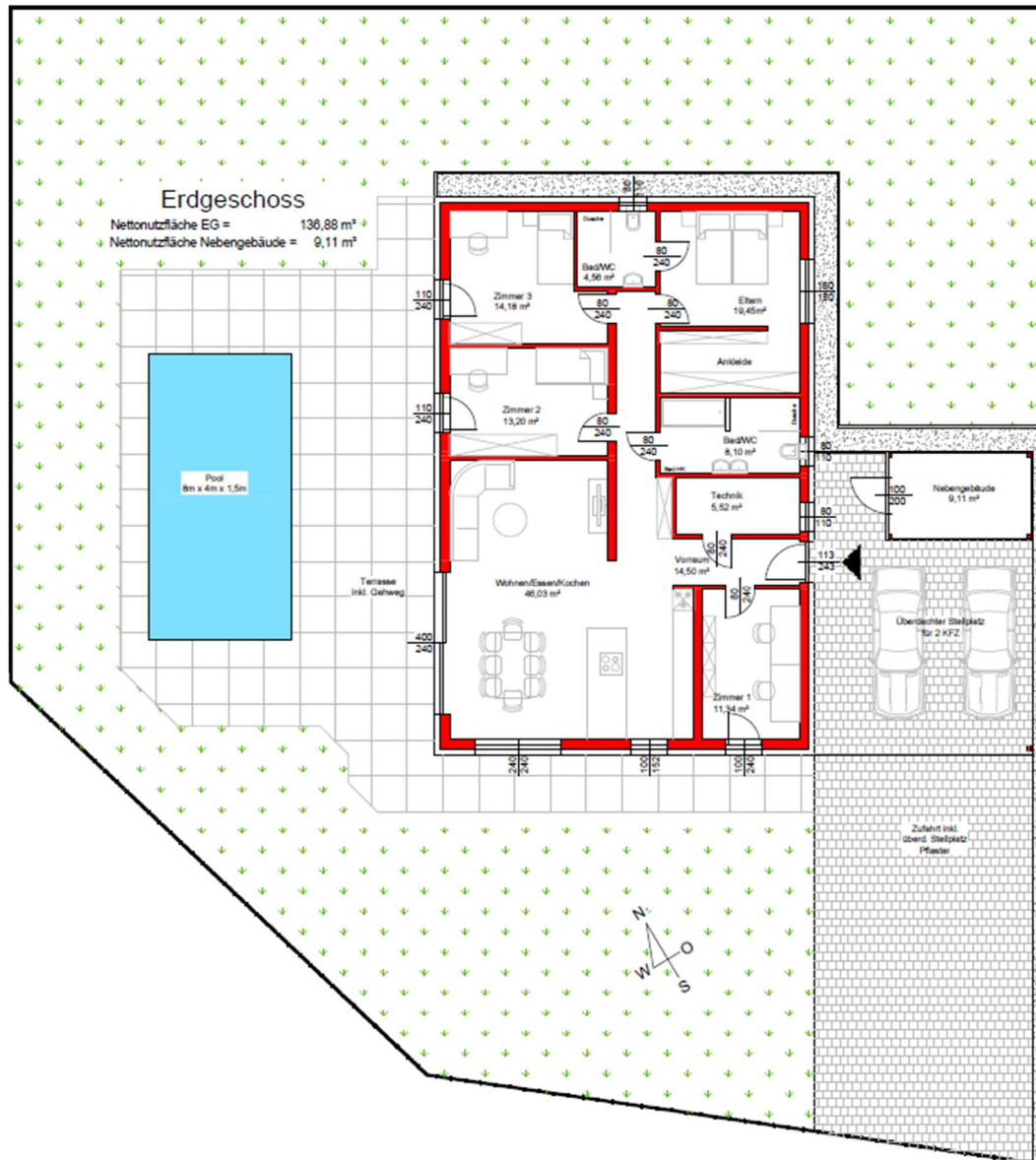
- Ca. 330 m² Grünfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun, Farbe Anthrazit
- Gehtüren im Außenbereich mit Zugang zum Garten
- Carport für 2 KFZ mit angebautem Nebengebäude (barrierefrei)
- Mehrere Gästeparkplätze am eigenen Grundstück
- Eingangsüberdachung
- ca. 100 m² ganztags Sonnenterrasse im Südwesten







Grundriss Erdgeschoss



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus (Bungalow)
Adresse	8502 Lannach - Lieboch
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Lannach

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	737.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	Ca. 146 m ²
Gartenfläche	ca. 330 m ²
Grundstücksgröße	ca. 821 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	--
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume/Kellersatzräume	1
Anzahl Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	2022 - 2023
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,80 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	2 Stellplätze in Carport Mehrere nicht überdachte Stellplätze
Elektroinstallation	Fertiggestellt
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2022 - 2023
Befuerung	Gasheizung
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ca. 100 m ²
Balkon	Keiner vorhanden
Kamin/Ofen	Gegen Aufzahlung
Sauna	Gegen Aufzahlung
Pool	Salzwasser 8m x 4m
Photovoltaik-Anlage	Nein, aber Vorbereitung
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Ja

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	56,7
HWB Energieklasse	C
f_{GEE}	0,75
f_{GEE} Energieklasse	A
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizung	Fußbodenheizung

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Ing. Sabahudin Sahanic
E-Mail-Adresse	office@wunderbau-immo.at
Telefonnummer	+43 660 560 6997
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 07-18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
Link für Besichtigungstermin-Buchung	www.wunderbau-immo.at
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.