

Exposé

Provisionsfreies hochwertiges Einfamilienhaus in Massivbauweise



Adresse: 8151 Hitzendorf, Sackgassenlage

Nutzfläche Netto	Ca. 142 m ²
Gartenanteil	Ca. 235 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	610 m ²
Baujahr	2023

Kaufpreis: 555.000€ (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



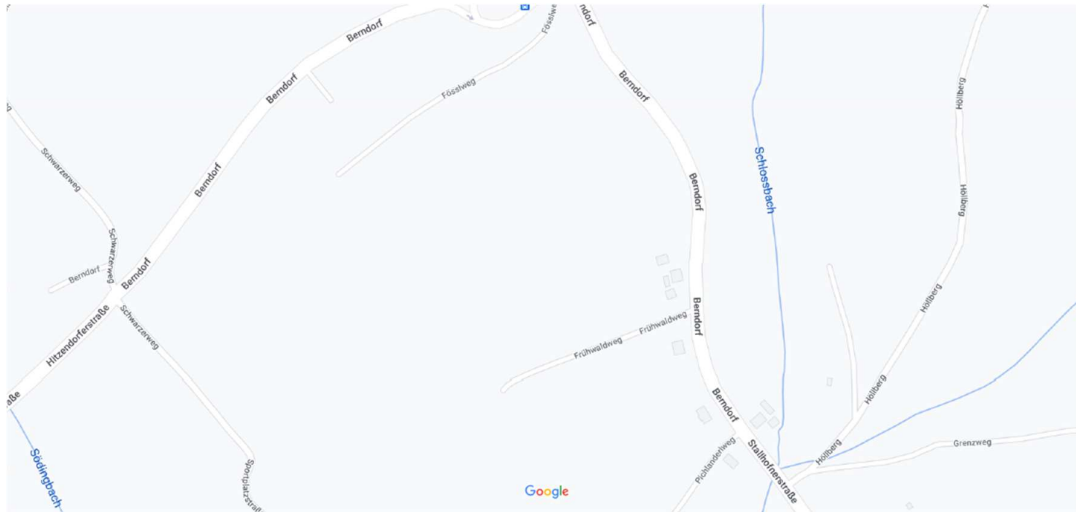
Außenansicht Süd-Westen



Außenansicht Süden

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

- ruhige und sonnige Lage im aufstrebendem Gemeindegebiet von Hitzendorf
- Aufstrebende Gegend im Umland von Graz, Graz-Wetzelsdorf und Graz-Webling sehr gut erreichbar und nur in 10 Minuten erreichbar
- 3 Minuten zum Ortskern von Hitzendorf und Söding

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 2 km
Volksschule	Ca. 2 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 2 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 2 km
Autobahn	Ca. 5 km
Bahnhof	Ca. 2,7 km



Nordseite mit überdachtem Stellplatz für 2 PKW



Nord-Westseite mit Gaube

Objektbeschreibung

~ Provisionsfreier Kauf, ohne versteckte Kosten~

~Exklusives Einfamilienhaus in sonniger Sackgasse~

Zum Verkauf steht ein wunderschönes hochwertiges Einfamilienwohnhaus in Ziegel-Massivbauweise.

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

In der Nähe des Ortskernes der Gemeinde Hitzendorf, 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 141,91 m² Nutzfläche
- 2 Überdachte KFZ-Stellplätze mit angebautem Abstellraum, einem Besucherparkplatz und einer Auto Elektro-Ladestation
- Komplette Badezimmereinrichtung in zwei Badezimmern und WC im OG
- Flächenbündige Fenster von der Firma Josko mit Insektenschutz und elektrischen Raff-Store, App gesteuert übers 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 6 Jahren Garantie
- Rollrasen mit Rasenroboter
- Photovoltaikanlage am Dach mit hochwertigem Wechselrichter

Es handelt sich hier um ein Gesamtprojekt mit 3 Einfamilienhäusern. Die Häuser sind alle ident, jedoch unterscheiden sich die Grundstücksgrößen. Im Expose bzw. auch bei den Fotos kann man die Grundstücksgrößen und die jeweiligen Preise dazu sehen.

UPDATE: Das Haus 3 ist verkauft. Haus 1 und Haus 2 sind noch verfügbar.

Schlüsselfertige Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung inkl. Küche, Badezimmereinrichtung und Rasenroboter beträgt **555.000,- €**.

Ausstattungs-Beschreibung:

- Echtholzparkettboden 15mm „Landhausdiele Eiche Naturwuchs“
- Großformat-Fliesen in den Bädern, im Eingangsbereich und im Technikraum
- Echtholztreppe mit Handlauf aus Echtholz
- 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 und Warmwasseraufbereitung mit kostengünstiger Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage
- Hochlochziegel 25cm stark + Wärmedämmverbundsystem
- Satteldach mit Bramac Dachziegel in Anthrazit
- Raumhöhe ca. 2,80m im Erdgeschoss
- 135,12 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen + Abstellraum 6,79 m²

Erdgeschoss:

- Offener und großzügiger Wohn-Essbereich-Küche
- Zimmer (Gästezimmer oder Büro)
- Vorraum
- Bad mit Dusche und WC
- Technikraum & Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerersatzraum

Obergeschoss:

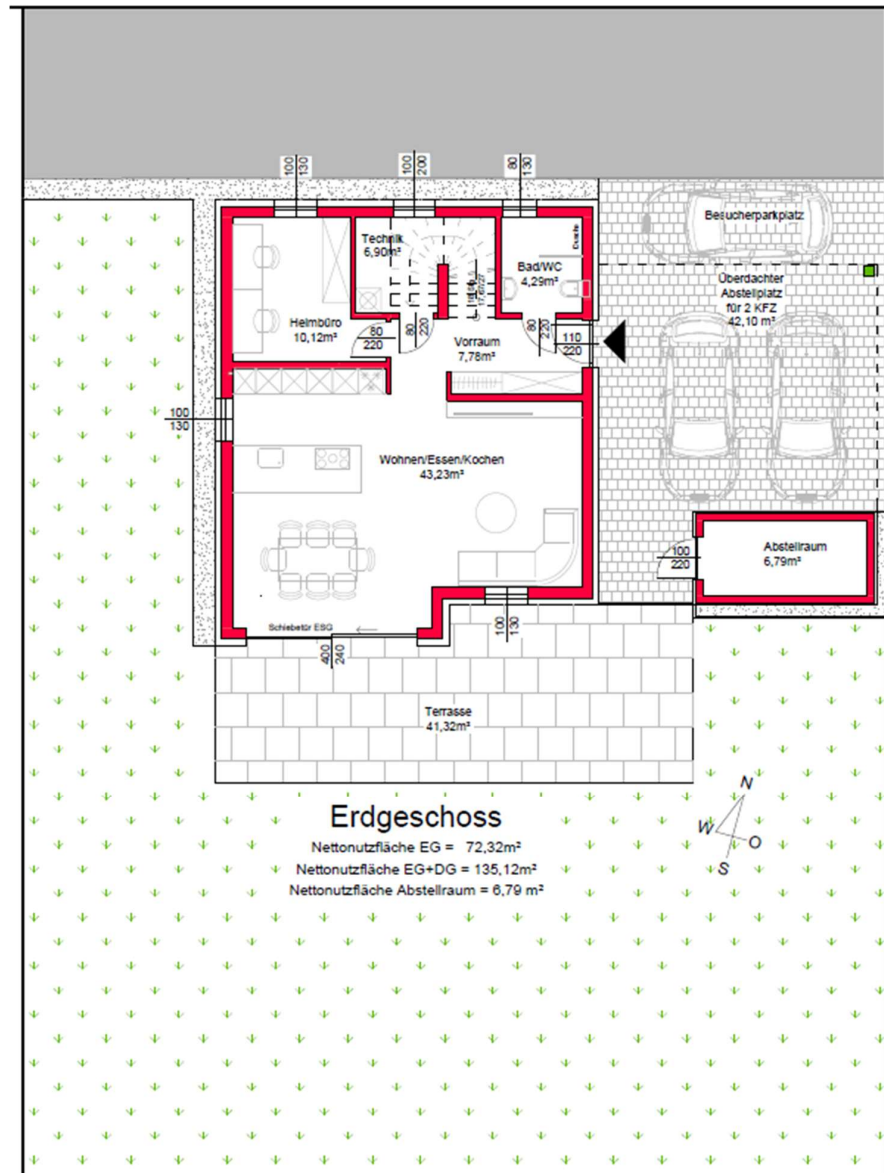
- 2 gleich große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide
- Vorraum mit natürlichem Licht
- Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche
- Getrenntes WC mit Waschbecken

Garten:

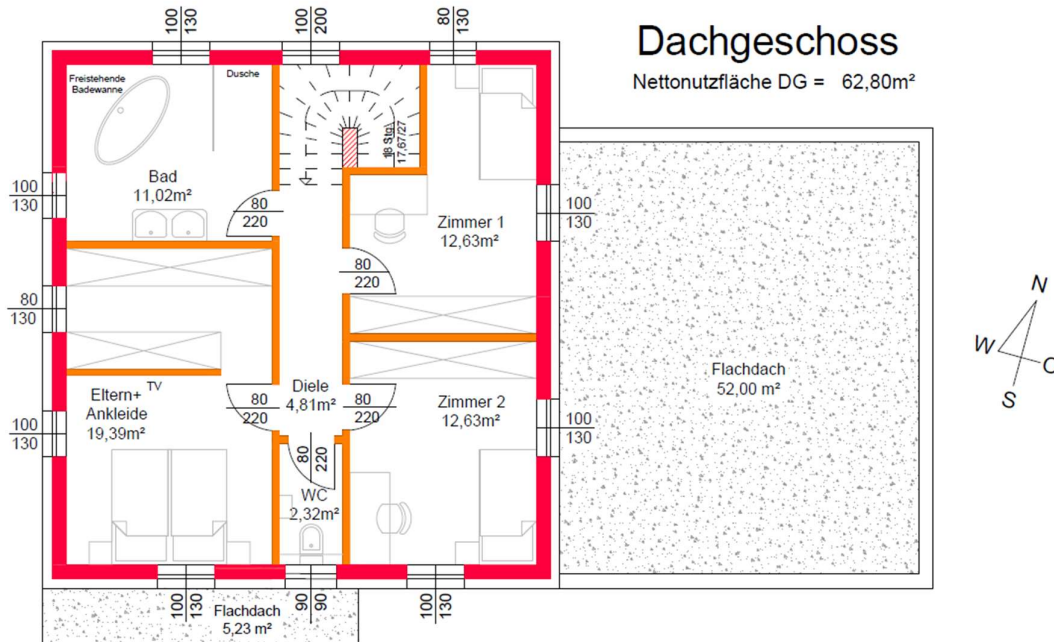
- Ca. 235 m² Gartenfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun, Farbe Anthrazit
- Gehrten im Außenbereich mit Zugang zum Garten
- Doppelcarport inkl. überdachtem Eingang und Kellerersatzraum
- Gästeparkplatz am eigenen Grundstück
- 46,71 m² ganztags Sonnenterrasse

Grundrisse

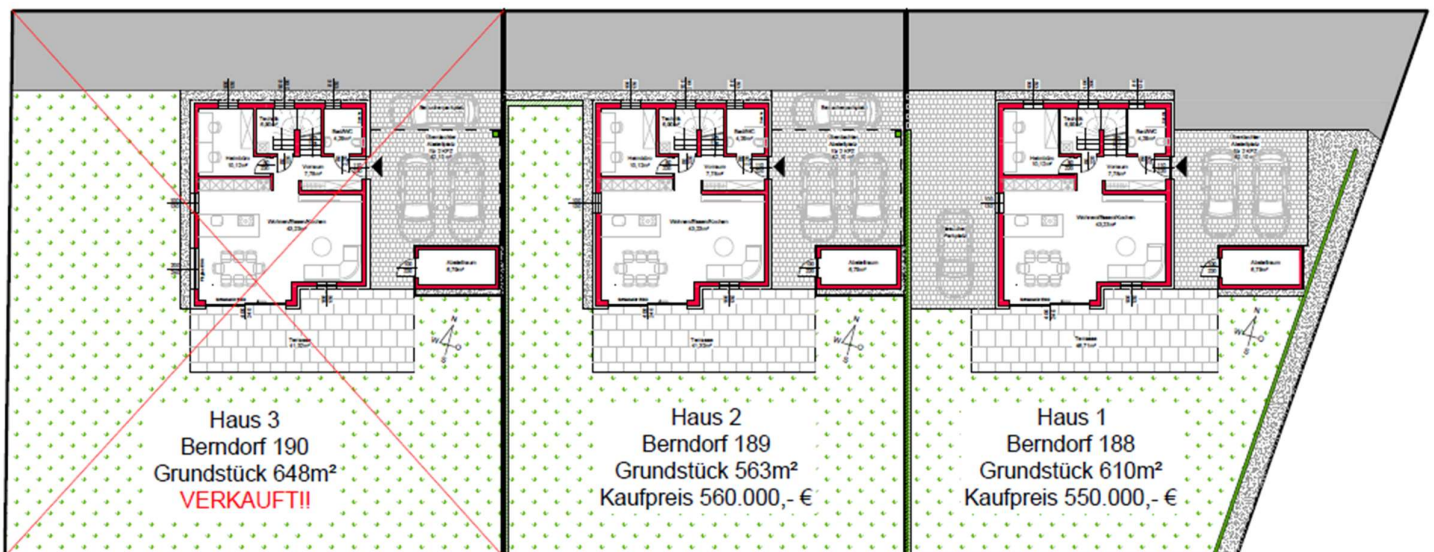
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Lageplan vom Gesamt-Projekt:





Küche mit Steinplatte



Badezimmer mit Einrichtung

Vogelperspektive von Westen



Vogelperspektive von Süden



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Carport
Adresse	8151 Hitzendorf
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Hitzendorf

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	555.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Unbewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	ca. 142 m ²
Gartenfläche	ca. 225 m ²
Grundstücksgröße	ca. 610 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume/Kellersatzräume	1
Anzahl Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	2023
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,80 m (EG) und 2,58m (OG)
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	2 überdachte Stellplätze 1 nicht überdachter Stellplatz
Elektroinstallation	Fertiggestellt
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2023
Befuerung	Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ca. 46,71 m ²
Balkon	Keiner vorhanden
Kamin/Ofen	Gegen Aufzahlung
Sauna	Gegen Aufzahlung
Pool	Gegen Aufzahlung
Photovoltaik-Anlage	Ja
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Ja

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	51,7
HWB Energieklasse	C
f_{GEE}	0,65
f_{GEE} Energieklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
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.