

Exposé

Luxus Einfamilienhaus in Massivbauweise mit großem Garten



Adresse: Nahe Zentrum, 8502 Lannach

Nutzfläche Netto	178,33 m ²
Gartenanteil	ca. 490 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	820 m ²
Baujahr	2023

Kaufpreis: 820.000€

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

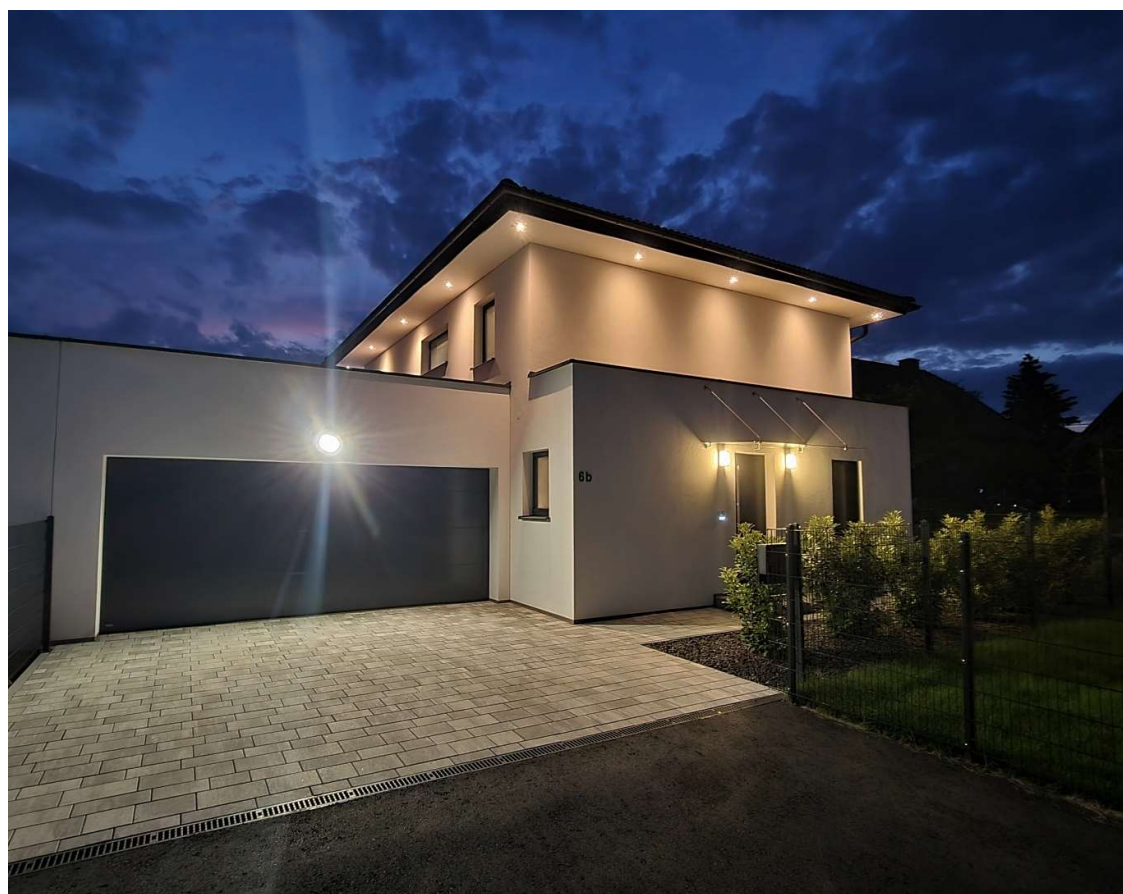


Lagebeschreibung

- 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

~Luxus Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage~

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

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 178,33 m² Nutzfläche, davon 33,60 m² Garage
- Grundstücksgröße 820 m² mit optimalen Maßen, daraus folgt ein großer Gartenanteil mit ca. 490 m², mit überdachtem Pool und Ganztagssonne.
- Große Südwestterrasse, ca. 100 m² groß, mit Blick auf den Pool und den Garten
- Salzwasser-Pool 8m x 4m – inkl. Überdachung, Luftwärmepumpe, Stiege & Sitzbank, automatische Dosieranlage, High-Level Skimmer, RGB-Beleuchtung
- 2 Garagen Stellplätze mit einer Auto Elektro-Ladestation und Zugang auf die Südwest-Terrasse, zusätzlich dazu zwei Besucherparkplätze im Freien
- Hochwertige Ausstattung mit freistehender Badewanne, Unterputz-Armaturen in Schwarz, Schalterserien in Schwarz, Entkalkungsanlage
- Komplette Sanitäreinrichtung in zwei Badezimmern
- 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
- Rollrasen mit Rasenroboter von Gardena

Beschreibung der Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für das Objekt inkl. Hochwertiger Ausstattung mit Pool, Küche, Badezimmereinrichtung, Garage, Biohort und Rasenroboter beträgt **820.000,- €**.

Ausstattungs-Beschreibung:

- Echtholzparkettboden 15mm Landhausdiele Eiche, Breitdiele 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 Erdgeschoss
- 144,73 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen + Garage 33,60 m² + Biohort

Erdgeschoss:

- Offener und großzügiger Wohn-Essbereich mit eingebauter Küche
- Barrierefreies Zimmer (Gästezimmer oder Heimbüro)
- Vorraum
- Bad mit Dusche und WC
- Technikraum & Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Speis
- Garage für 2 KFZ

Obergeschoss:

- 2 gleich große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit begehrter Ankleide
- Vorraum mit natürlichem Licht
- Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche

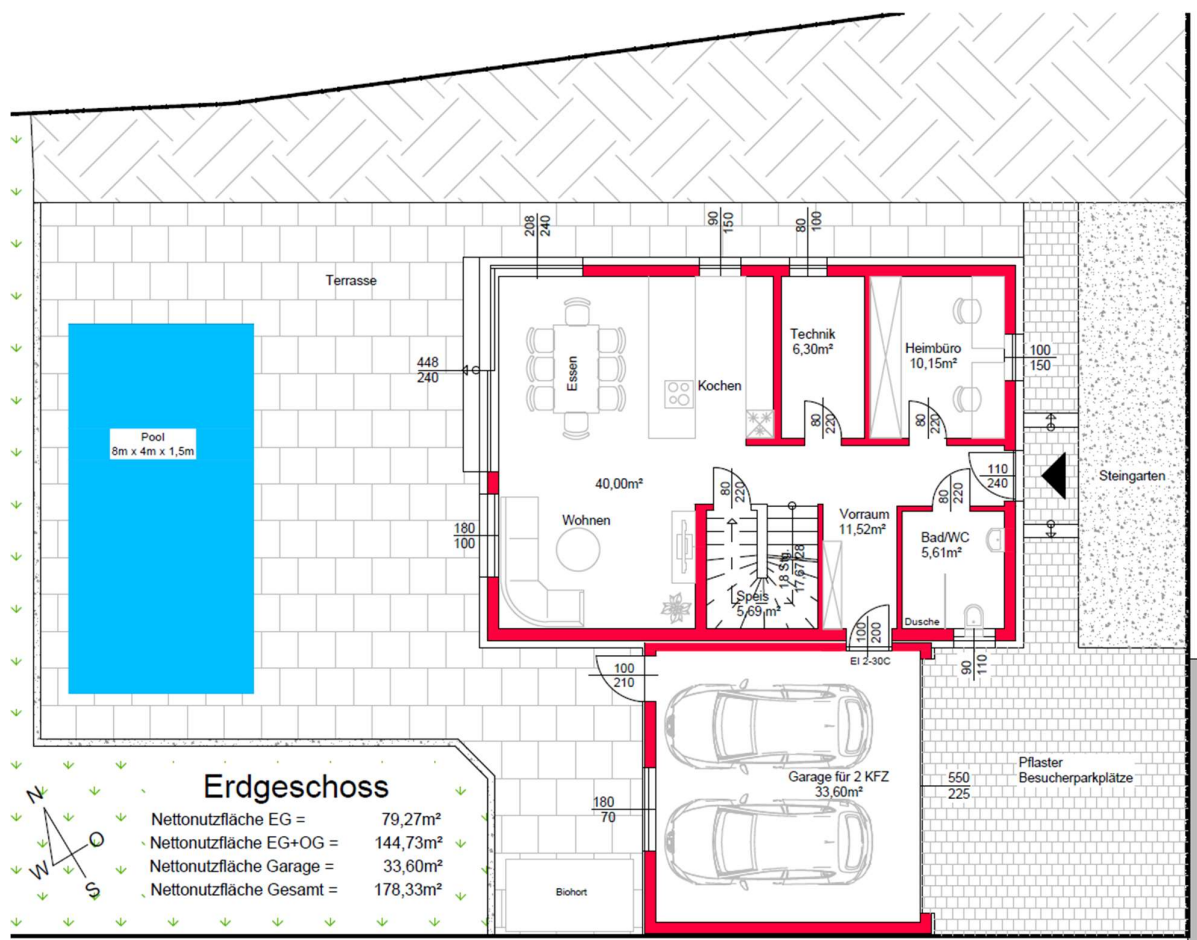
Garten:

- Ca. 490 m² Grünfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun, Farbe Anthrazit
- Gehrüren im Außenbereich mit Zugang zum Garten
- Doppelgarage und Biohort
- Mehrere Gästeparkplätze am eigenen Grundstück
- ca. 100 m² ganztags Sonnenterrasse

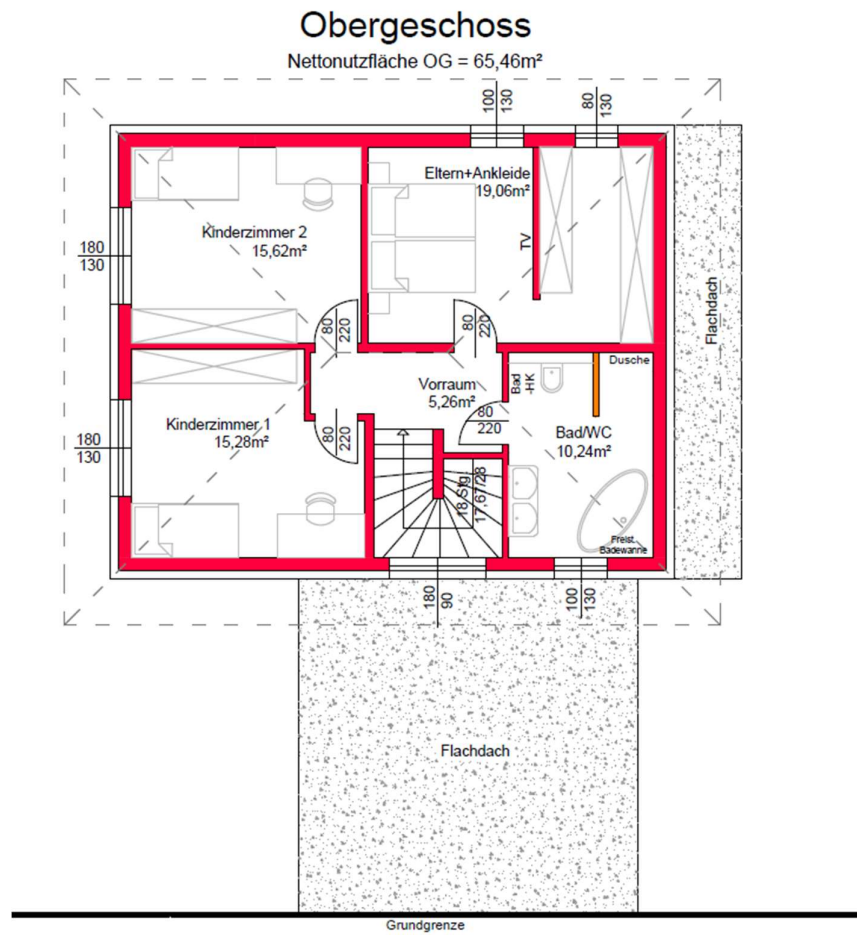


Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Adresse	Nahe Zentrum
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	8502 Lannach

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	820.000€
Provision	3% zzgl. MwSt.
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	Ca. 178 m ²
Gartenfläche	ca. 490 m ²
Grundstücksgröße	ca. 820 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	2023
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,80 m (EG) und 2,55m (OG)
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	2 Stellplätze in Garage 2 nicht überdachte Stellplätze
Elektroinstallation	Fertiggestellt
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	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, überdacht, beheizt
Photovoltaik-Anlage	Nein, aber Leerverrohrung vorhanden
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Ja

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	50,9
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.