

Exposé Haus 4

Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung in Seiersberg-Pirka



Nutzfläche Netto	Ca. 145 m ²
Gartenanteil	Ca. 195 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	500 m ²
Baujahr	Neubau (Baubeginn geplant Anfang 2027)

Kaufpreis: 1.080.000€ (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 bei Tag



Außenansicht Süd bei Nacht



Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

- Sackgassenlage in Windorf – Gemeinde Seiersberg-Pirka
- Shopping-Center Seiersberg in 8 Minuten erreichbar
- 9 Minuten zum Bahnhof Graz Straßgang und 10 Minuten zum Bahnhof Feldkirchen-Seiersberg

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 1-2 km
Volksschule	Ca. 1,5 km
Kindergarten/Krippe	Ca. 1-2 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1,5 km
Autobahn	Ca. 3-4 km
Bahnhof	Ca. 3,9 km

Objektbeschreibung

Provisionsfreier Kauf – ohne versteckten Zusatzkosten

In einer ruhigen und sonnigen Sackgassenlage entsteht dieses exklusive Einfamilienhaus in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise. Der Erwerb erfolgt provisionsfrei und ohne versteckte Zusatzkosten.

Dieses stilvolle Erstbezugobjekt vereint moderne Architektur, erstklassige Bauqualität und eine durchdachte Raumplanung zu einem Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen ein offenes, harmonisches Wohngefühl.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Von hier aus genießen Sie ebenso wie vom Garten einen beeindruckenden Freilandausblick, der ein Gefühl von Weite und Ruhe vermittelt. Der private Pool setzt zusätzliche Akzente und macht den Außenbereich zu einer exklusiven Wohlfühloase – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder zum Genießen lauer Sommerabende.

Die gelungene Verbindung aus hochwertiger Bauweise, moderner Ausstattung, naturnahem Wohnen und traumhaftem Ausblick macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit hohem Wohn- und Lebenswert.

Das Projekt umfasst insgesamt **vier Einfamilienhäuser wovon drei baugleich sind** und der Baubeginn für Anfang 2027 vorgesehen ist.

Eckdaten zum Projekt:

- Einfamilienhaus mit 145,18m² Wohnfläche + großem Kellerersatzraum mit 11,69m²
- zwei überdachte KFZ-Stellplätze, zwei Besucherparkplätze sowie Auto Elektro-Ladestation
- 500m² großes Grundstück in Sackgassenlage
- Großer Gartenbereich mit Terrasse, Pool und einem wunderschönen Ausblick
- Großzügige Terrasse im OG mit Nurglasgeländer
- Massivbauweise mit Stahlbeton, Hochlochziegel 25cm + Vollwärmeschutz 16cm
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage mit ca. 10kW und 10kW Speicher

Schlüsselfertige Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung mit der angeführten Ausstattung beträgt **1.080.000,- €**.

Weitere Ausstattungsdetails:

- Innen sowie außen flächenbündige Fenster von Josko mit elektrischem Raffstore (App gesteuert übers Smartphone) sowie Insektenschutzgitter
- Einbruchssichere Hauseingangstür von Josko mit Motorschloss, Fingerprint sowie Videosprechanlage
- Smart Home mit Bussystem
- Klimaanlage und Wohnraumlüftung
- Kamin im Wohnzimmer
- Raumhöhe ca. 2,80m im Erdgeschoss und ca. 2,55m im Obergeschoss
- Optisches Highlight – Zargen lose Türen
- Echtholz Breitdielenparkettboden
- Fliesen 60/120 in den Bädern/WC, im Eingangsbereich und im Technikraum
- Echtholztreppe mit Handlauf aus Echtholz
- Möblierte Bäder mit Unterputzarmaturen in Schwarz
- Rollrasen mit GPS-Rasenroboter
- Photovoltaikanlage am Dach mit ca. 10kW sowie einem Speicher 10kW
- Pool 8m x 4m: Salzwasseranlage mit Stiege & Sitzbank, automatische Dosieranlage, Automatisches Rückspülen sowie Nachfüllen
- Schiebetoranlage

Erdgeschoss:

- Offener und großzügiger Wohn-Essbereich und Küche mit großer Öffnung zum Garten mit Pool
- Zimmer (Gästezimmer /Büro/Kinderzimmer)
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Technikraum
- Großer Kellerersatzraum beim Carport

Obergeschoss:

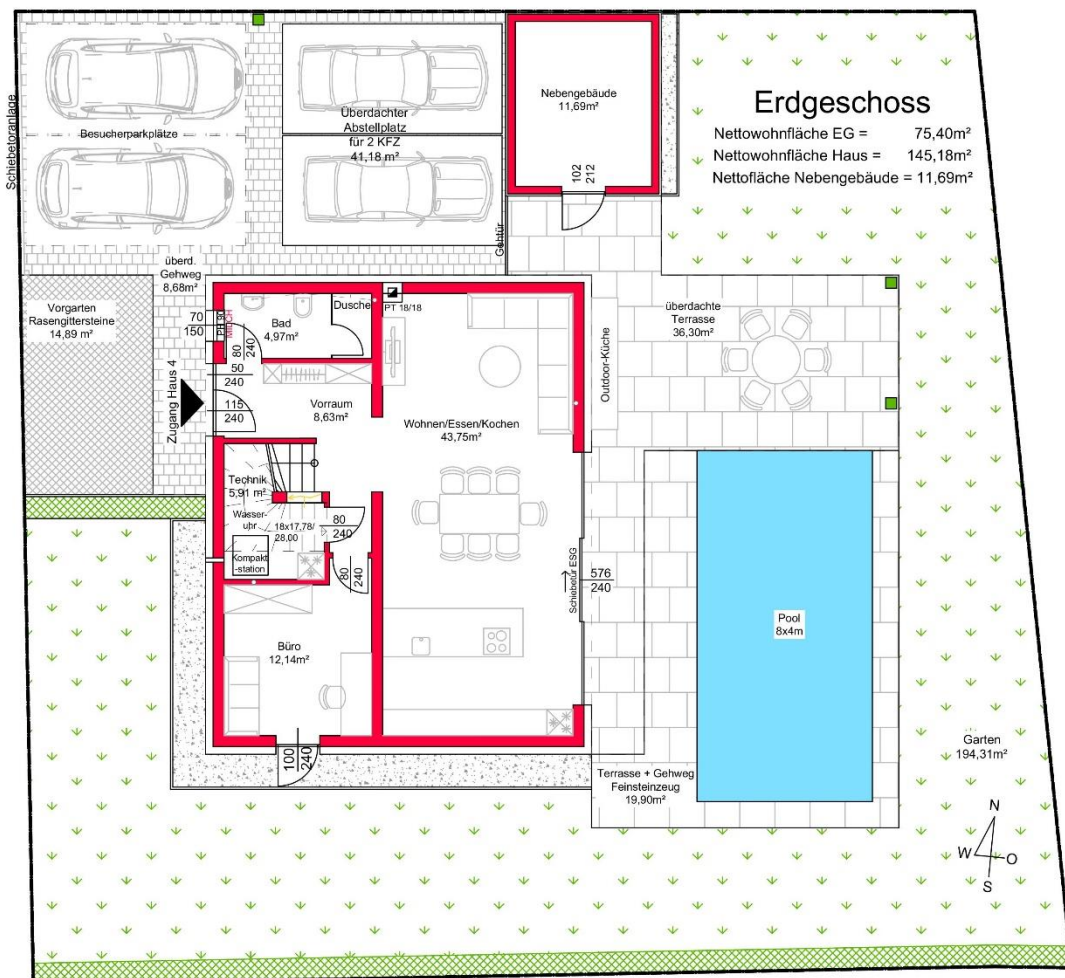
- Zwei große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer inkl. Ankleide sowie Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche
- WC mit Waschbecken
- Zugang zu ca. 27m² große Terrasse im OG aus Kinderzimmern sowie HWR
- Dachboden

Garten:

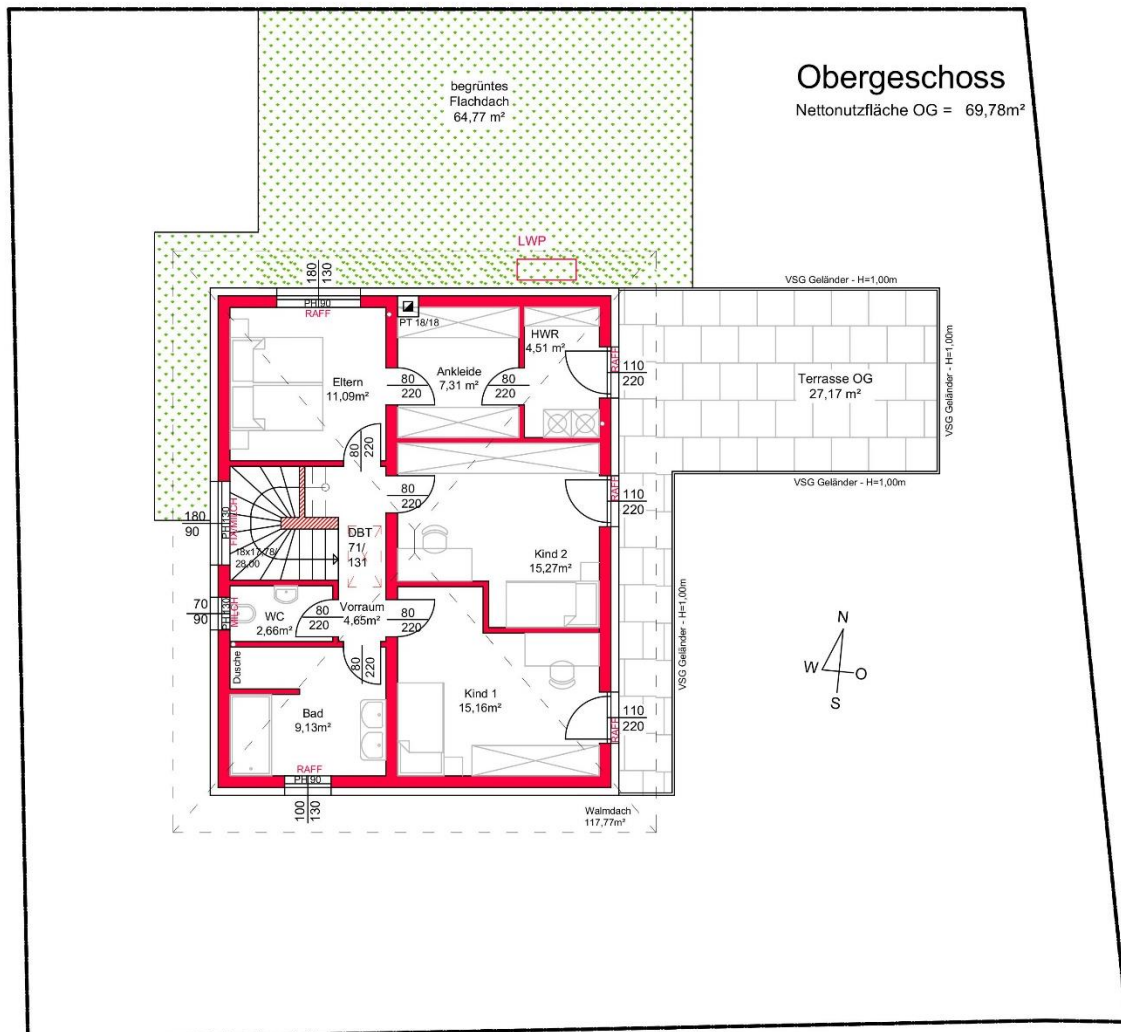
- Ca. 195 m² Gartenfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Stabmattenzaun sowie Hecke
- Schöne überdachte Terrasse im Osten/Süden mit Pool 8x4m
- Doppelcarport inkl. überdachtem Eingang und Kellerersatzraum
- Gästeparkplätze am eigenen Grundstück
- Schiebetoranlage

Grundrisse

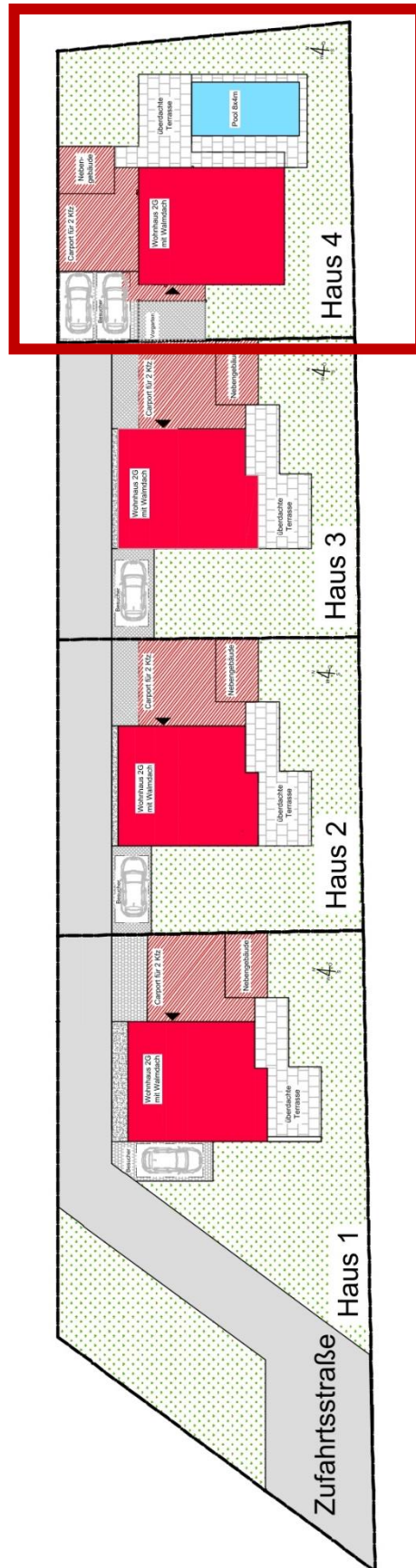
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Projekt-Lageplan Häuser 1-4



**Nordseite mit überdachtem Eingang und Stellplatz für zwei PKW
sowie zwei Besucherparkplätze**



Terrassenansicht Abendaufnahme



Terrassenansicht Tagesaufnahme



Projektansicht aus dem Süden mit vier Einfamilienhäusern beginnend mit Haus 1



Projektansicht aus dem Süden mit vier Einfamilienhäusern beginnend mit Haus 4



Projektansicht aus dem Norden mit vier Einfamilienhäusern



Vogelperspektive der vier Einfamilienhäuser



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Carport
Adresse	Windorf (Seiersberg-Pirka)

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	1.080.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Voraussichtlich Frühjahr 2028
Aktuelle Nutzung	Unbebautes Grundstück
Nutzung bei Übergabe	Wohnzwecke

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	ca. 145 m ²
Gartenfläche	ca. 195 m ²
Grundstücksgröße	ca. 500 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume/Kellersatzräume	1
Anzahl Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	Neubau (Baustart erfolgt erst)
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach mit Dachboden
Deckenhöhe	2,80 m (EG) und 2,55m (OG)
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	2 überdachte Stellplätze 2 nicht überdachte Stellplätze
Elektroinstallation	Inkludiert (Smart Home Bussystem)

Heizung

Baujahr Heizung	Neubau
Befuerung	Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ca. 36 m ²
Terrassenüberdachung	Vorhanden
Balkon	Vorhanden
Kamin/Ofen	Vorhanden
Sauna	Gegen Aufzahlung
Pool	Vorhanden
Photovoltaik-Anlage	Ja (ca. 10kW mit Speicher)
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Ja
Klimaanlage	Vorhanden
Wohnraumlüftung	Vorhanden

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	46,4
HWB Energieklasse	B
f_{GEE}	0,61
f_{GEE} Energieklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Heizung	Fußbodenheizung

Kontakt & Besichtigungstermin



WunderBau Immobilien GmbH

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	Nach Terminabsprache
Link für Besichtigungstermin-Buchung	www.wunderbau-immo.at
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.