

Exposé Häuser 1-3

Provisionsfreie hochwertige Einfamilienhäuser in Massivbauweise



Nutzfläche Netto	Ca. 135 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	Haus 1: 904m ² / Haus 2: 500m ² / Haus 3: 500m ²
Baujahr	Neubau (Baubeginn geplant Anfang 2027)

Kaufpreis:

Haus 1: 699.000€ (provisionsfrei)

Haus 2: 719.000€ (provisionsfrei)

Haus 3: 749.000€ (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

- Sackgassen Lage 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 – keine versteckten Kosten

In attraktiver und sonniger Sackgassenlage entstehen drei exklusive Einfamilienhäuser in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise. Der Erwerb erfolgt provisionsfrei und ohne zusätzliche versteckte Kosten. Das Projekt **umfasst insgesamt vier Einfamilienhäuser wovon drei baugleich sind und sich in Grundstücksgröße unterscheiden.**

Der Baubeginn ist für Anfang 2027 vorgesehen. Als Erstbezug vereint dieses Haus moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Eckdaten zum Projekt:

- Grundstücksgrößen: **Haus 1 - 904m², Haus 2 - 500m², Haus 3 - 500m²**
- Einfamilienhäuser mit 134,66m² Wohnfläche + großem Kellerersatzraum mit 11,85m² (Haus 1 und 3) bzw. 11,60m² (Haus 2)
- zwei überdachte KFZ-Stellplätze, einem Besucherparkplatz und einer Auto Elektro-Ladestation
- Massivbauweise mit Stahlbeton, Hochlochziegel 25cm + VWS 16cm
- Raumhöhe ca. 2,80m im Erdgeschoss und ca. 2,55m im Obergeschoss
- Klimavorbereitung
- Rollrasen mit GPS-Rasenroboter
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten und Warmwasseraufbereitung mit kostengünstiger Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage mit ca. 6m²

Weitere Ausstattungsdetails:

- Echtholzparkettboden „Landhausdiele Eiche“
- Fliesen in den Bädern/WC, im Eingangsbereich und im Technikraum
- Echtholztreppe mit Handlauf aus Echtholz
- Optisches Highlight – Zargen lose Türen
- Möblierte Bäder mit Unterputzarmaturen standardmäßig in Chrom
- Einbruchssichere Hauseingangstür von Josko mit Motorschloss, Fingerprint sowie Videosprechanlage
- Flächenbündige Fenster von Josko mit elektrischem Raffstore (App gesteuert übers Smartphone) sowie Insektenschutzgitter
- Satteldach mit Bramac Dachziegel in Dunkelbraun

Schlüsselfertige Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung mit der angeführten Ausstattung beträgt

Haus 1: 699.000,- €

Haus 2: 719.000,- €

Haus 3: 749.000,- €

Die 134,66 m² Wohnfläche teilen sich auf zwei Ebenen auf:

Erdgeschoss:

- Offener und großzügiger Wohn-Essbereich-Küche
- Zimmer (Gästezimmer /Büro/Kinderzimmer)
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Großer Kellerersatzraum beim Carport

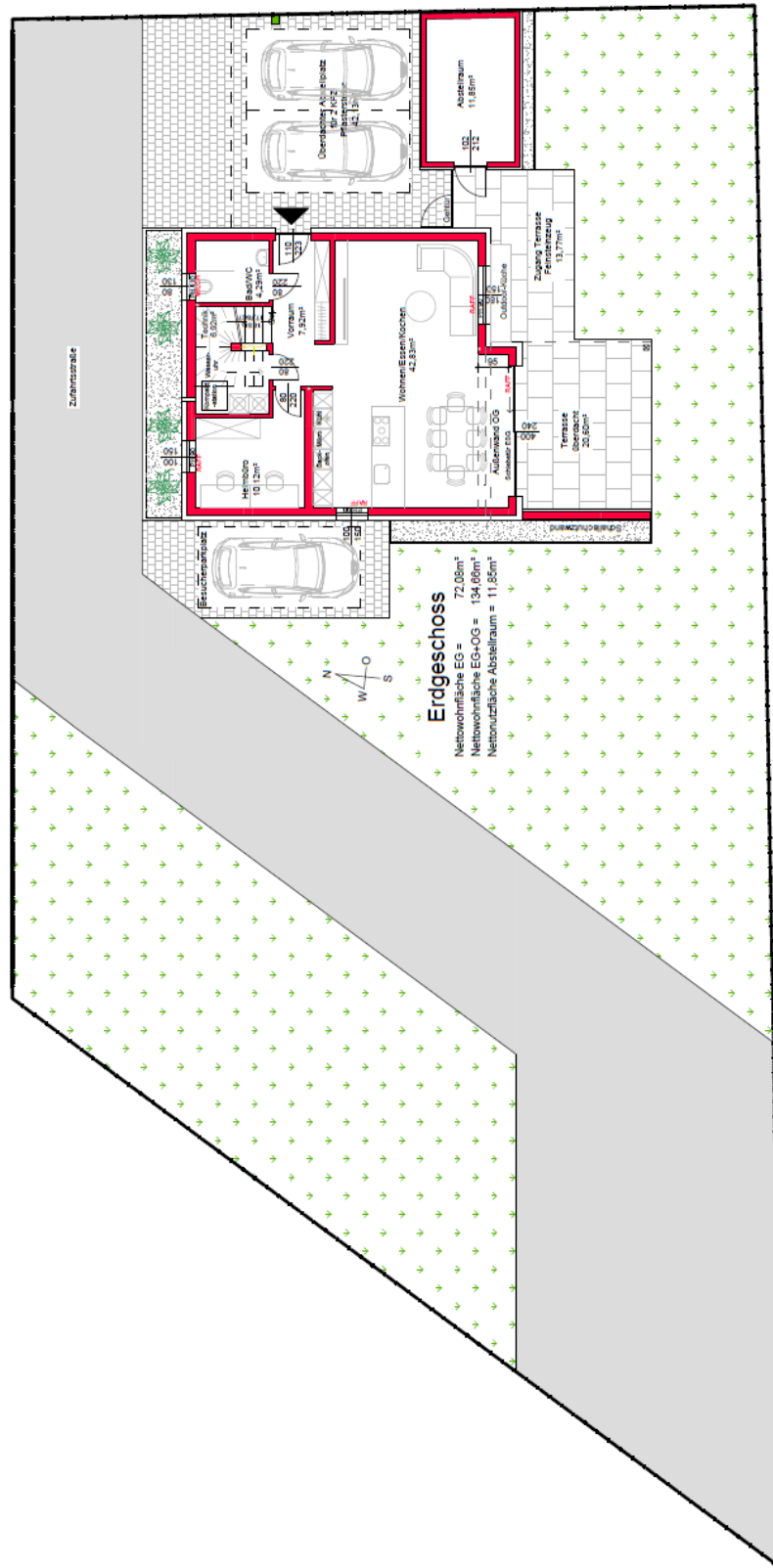
Obergeschoss:

- Zwei gleich große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer inkl. Ankleide
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche
- WC
- Dachboden

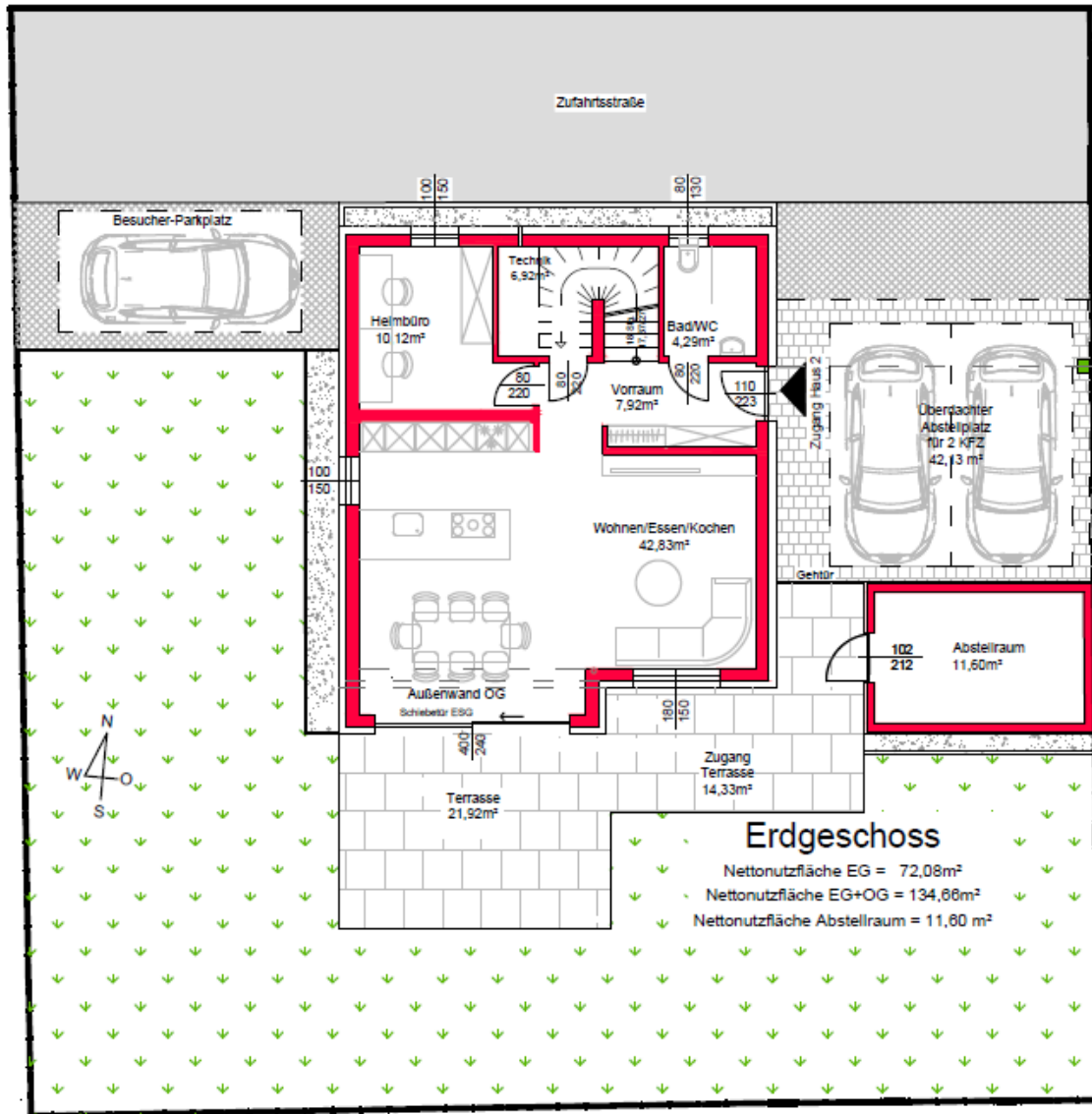
Garten:

- Umzäunter Gartenbereich mit Stabmattenzaun sowie Hecke
- Schöne Terrasse im Süden
- Doppelcarport inkl. überdachtem Eingang und Kellerersatzraum
- Gästeparkplatz am eigenen Grundstück

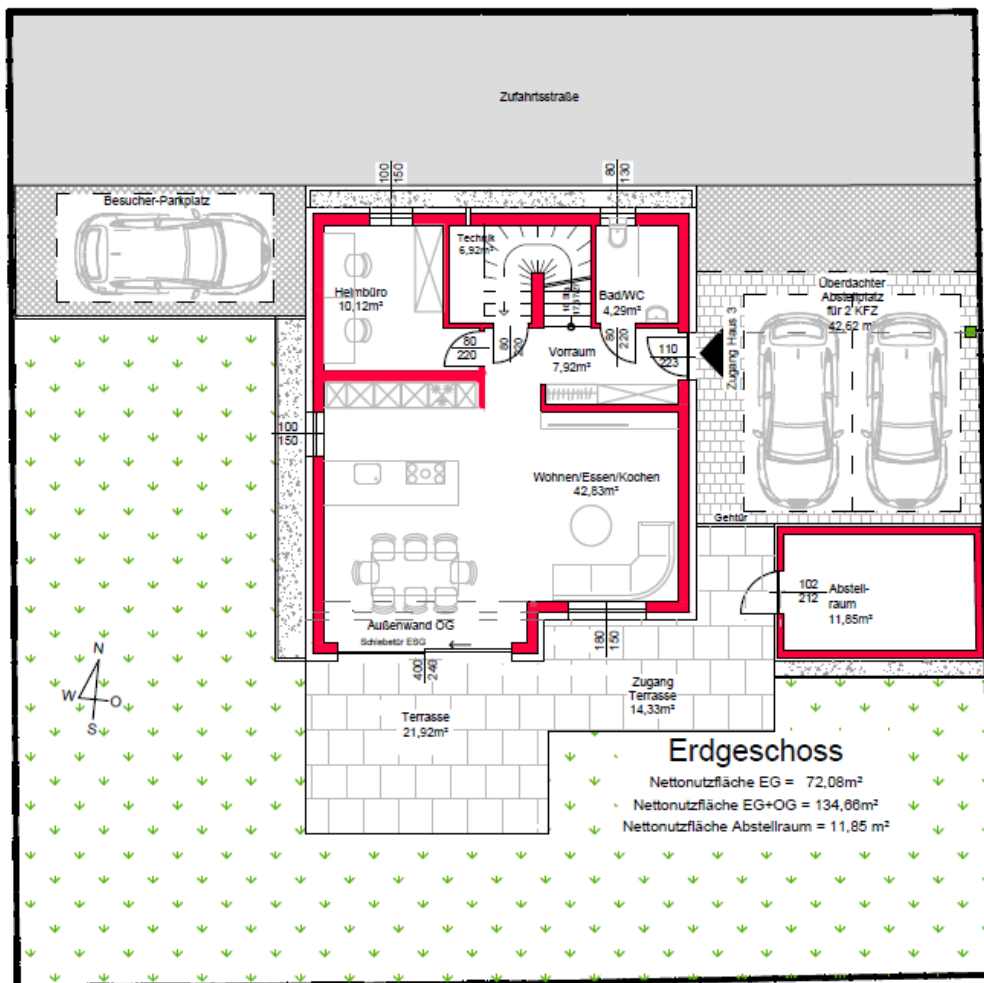
Grundriss Erdgeschoss Haus 1



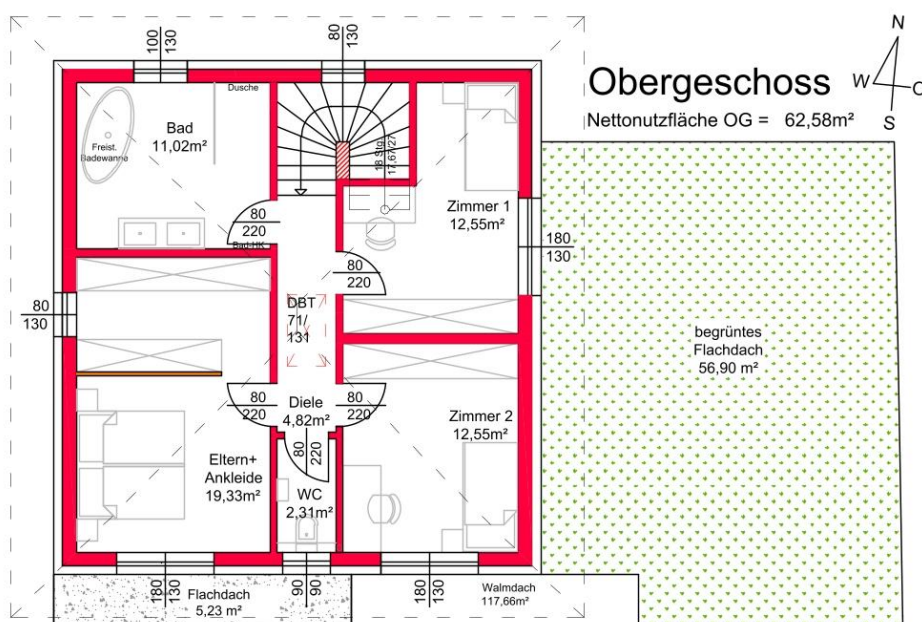
Grundriss Erdgeschoss Haus 2



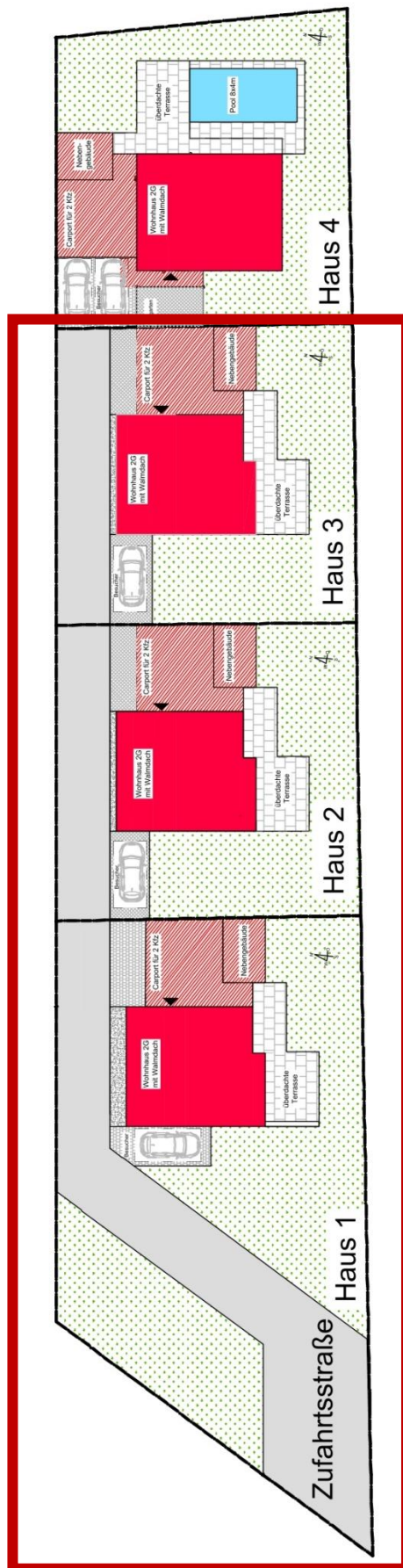
Grundriss Erdgeschoss Haus 3



Grundriss Obergeschoss H1/H2/H3



Projekt-Lageplan Häuser 1-4



Nordseite mit überdachtem Eingang und Stellplatz für zwei PKW



Nordseite mit Besucherparkplatz



Terrassenansicht Nachtaufnahme



Eingangsansicht Abendaufnahme



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	Haus 1: 699.000€ Haus 2: 719.000€ Haus 3: 749.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Voraussichtlich Frühjahr 2028
Aktuelle Nutzung	Unbebautes Grundstück
Nutzung bei Übergabe	Wohnzwecke

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	ca. 135 m ²
Gartenfläche	Haus 1: ca. 232m ² Haus 2: ca. 190m ² Haus 3: ca. 188m ²
Grundstücksgröße	Haus 1: 904m ² Haus 2: 500m ² Haus 3: 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 1 nicht überdachter Stellplatz
Elektroinstallation	Inkludiert

Heizung

Baujahr Heizung	Neubau
Befuerung	Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ca. 36 m ²
Terrassenüberdachung	Gegen Aufzahlung
Balkon	Keiner vorhanden
Kamin/Ofen	Gegen Aufzahlung
Sauna	Gegen Aufzahlung
Pool	Gegen Aufzahlung
Photovoltaik-Anlage	Ja (ca. 6m ²)
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Ja

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	46,1
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.