

# Exposé

Provisionsfreies hochwertiges Einfamilienhaus in Massivbauweise



*Adresse: 8151 Hitzendorf, Sackgassenlage*

<b>Nutzfläche Netto</b>	Ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Gartenanteil</b>	Ca. 235 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	610 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2023

**Kaufpreis: 555.000,- € (provisionsfrei) oder**

**Miete inkl. 10% MwSt., exkl. BK und HK, 2.500,- € (provisionsfrei)**

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

TELEFON: +43 660 560 6997, E-MAIL: [OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT](mailto:OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT), HOMEPAGE: [WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT](http://WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT)

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINES: SIEHE LETZTE SEITE



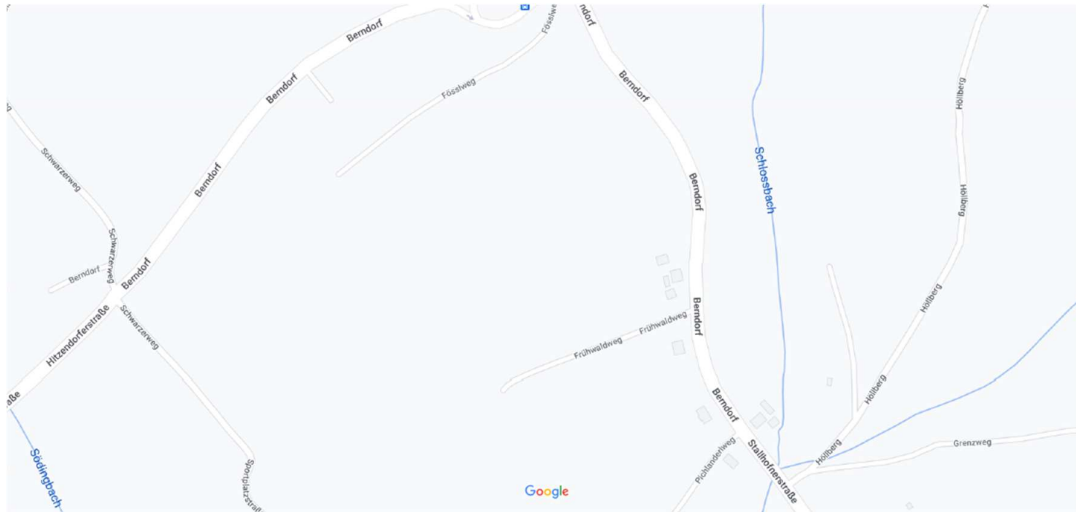
Außenansicht Süd-Westen



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

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



Nordseite mit überdachtem Stellplatz für 2 PKW



Nord-Westseite mit Gaube

## Objektbeschreibung

---

~ Provisionsfreier Kauf oder Miete, ohne versteckte Kosten ~

~Exklusives Einfamilienhaus in sonniger Sackgasse~

Zum Verkauf bzw. zur Miete 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 m<sup>2</sup> 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

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.**

### **Miet- und Kaufoption:**

Die Miete beträgt inkl. 10% MwSt. beträgt 2500,- € pro Monat. Betriebskosten, Heizkosten und Stromkosten werden gesondert nach Aufwand verrechnet.

Die Miete inkl. MwSt., BK und HK, beträgt ca. 2800,- € monatlich.

Eine Kautions ist vor Erstbezug iHv. 12.500,- € zu entrichten.

Die Maximale Mietdauer wird mit 3 Jahren vereinbart.

Es besteht auch die Möglichkeit das Haus direkt zu kaufen.

Der Gesamtpreis 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
- 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

#### Erdgeschoss:

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

#### Obergeschoss:

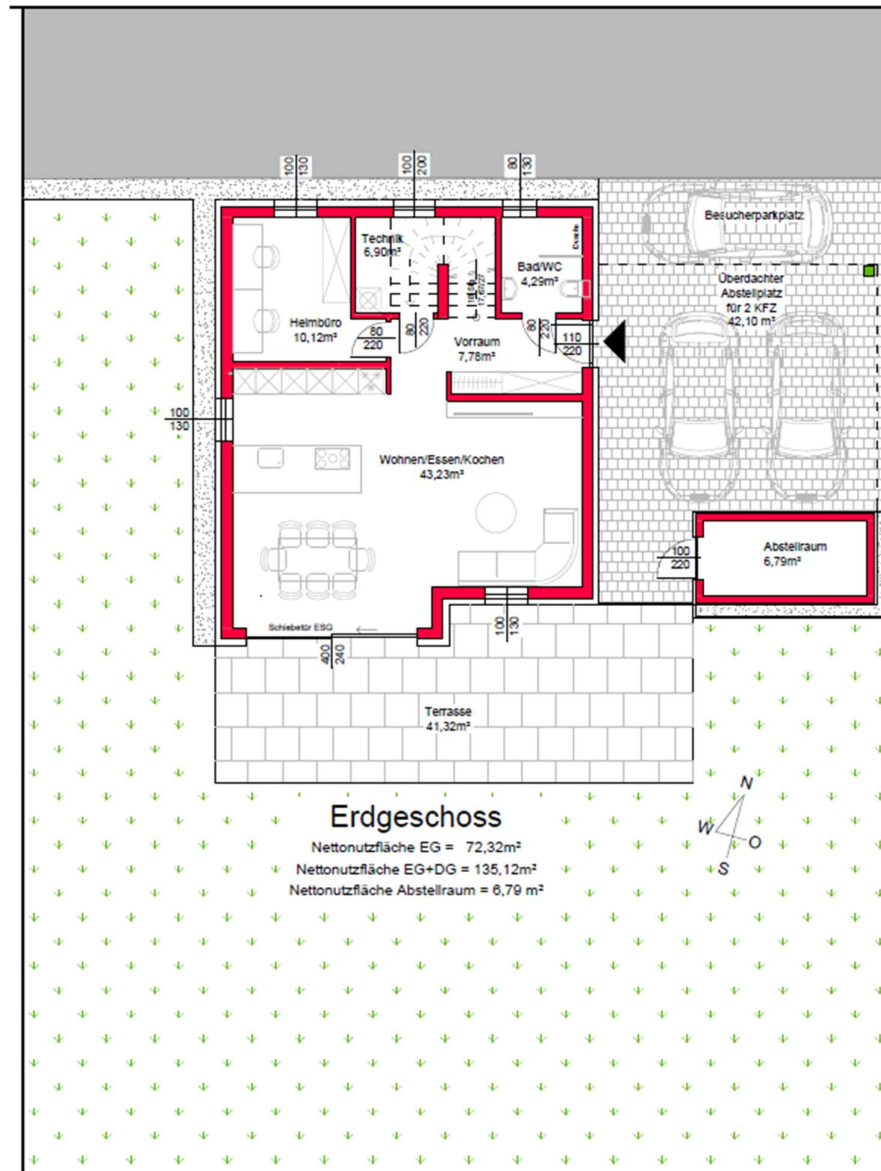
- 2 gleich große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide
- Vorraum mit natürlichem Licht
- Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche
- Getrenntes WC mit Waschbecken

#### Garten:

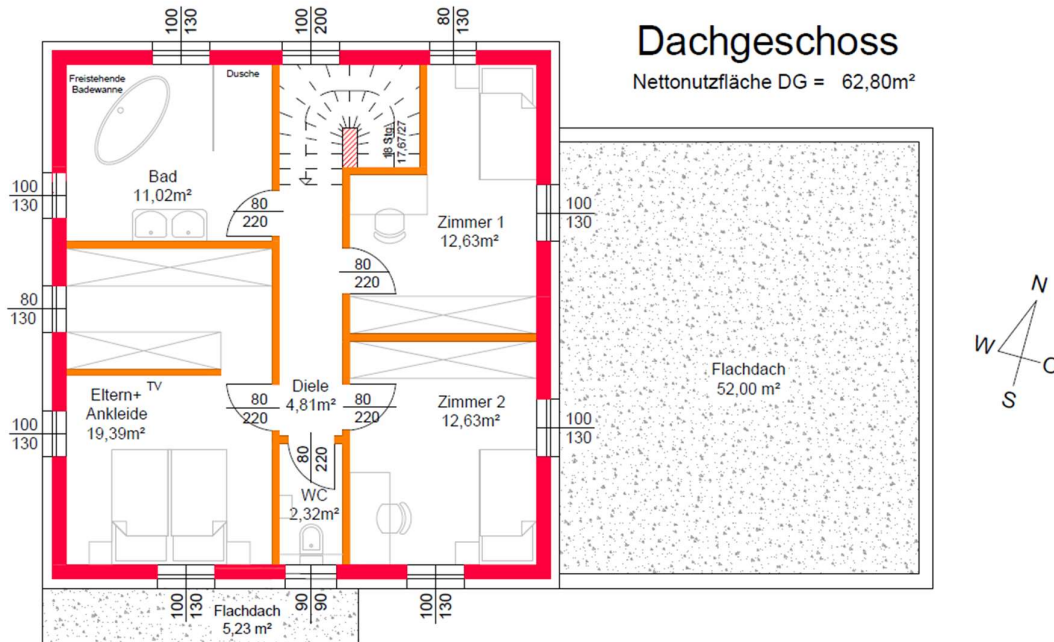
- Ca. 235 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun, Farbe Anthrazit
- Gehrten im AuBenbereich mit Zugang zum Garten
- 46,71 m<sup>2</sup> ganztags Sonnenterrasse

# Grundrisse

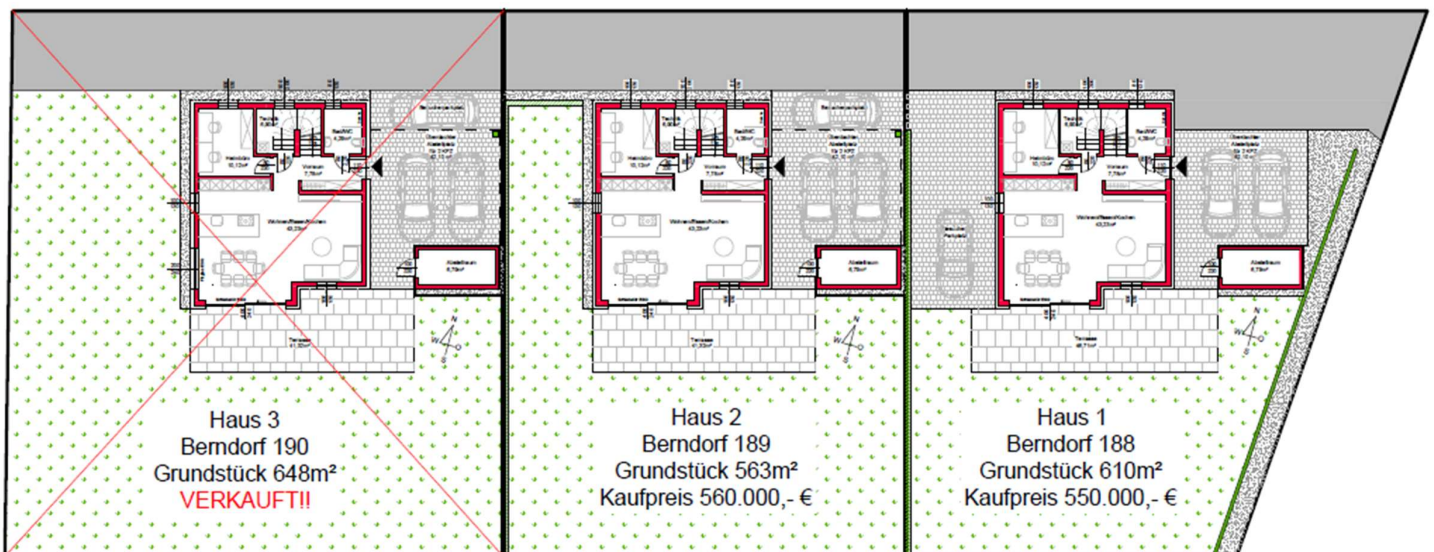
## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



## Lageplan vom Gesamt-Projekt:







Küche mit Steinplatte



Badezimmer mit Einrichtung

Vogelperspektive von Westen



Vogelperspektive von Süden



## Daten im Überblick

### Eckdaten

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

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	555.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	Sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Unbewohnt
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei

### Flächen & Zimmer

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

### Bauweise

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

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2023
<b>Befuerung</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

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

## Energieausweis

<b>HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)</b>	51,7
<b>HWB Energieklasse</b>	C
<b>f<sub>GEE</sub></b>	0,65
<b>f<sub>GEE</sub> Energieklasse</b>	A+
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung

## Kontakt & Besichtigungstermin

---



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