

# Styrian Homes

## NEUBAUPROJEKT IN GRATWEIN-STRÄßENGEL: GARTENWOHNUNG IN BESTER WOHNLAGE



### GARTENWOHNUNG | 8111 GRATWEIN-STRÄßENGEL

- Wohnfläche 94 m<sup>2</sup> zzgl. 27 m<sup>2</sup> Terrasse
- Garten 134 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Parken 1 Carport, 1 Außenstellplatz
- Raumaufteilung 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Loggia, Terrasse
  
- Kaufpreis € 340.000,-
- Courtage provisionsfrei

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes

---

## OBJEKTDATEN:

Objektart:	Gartenwohnung
Wohnfläche:	94 m <sup>2</sup> zzgl. 27 m <sup>2</sup> Terrasse
Garten:	134 m <sup>2</sup> Eigengarten
Parken:	1 Carport, 1 Außenstellplatz
Bauweise:	Ziegel – Massiv Bauweise
Qualität:	hochwertig
Etage(n):	EG
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Loggia, Terrasse
Auszug der Ausstattung:	3-fach verglaste Fenster elektrische Rollläden inkl. Fliegengitter Bad mit Wanne u. Dusche Kährs Excellence Schiffsboden Stargres Qubus Bodenfliesen
Auszug der Haustechnik:	Fußbodenheizung Luft-Wärmepumpe Photovoltaikanlage Carports mit 400 V E-Anschluss Niedrigenergie 30,24 kW/m <sup>2</sup> a
Baubeginn:	bereits erfolgt
Fertigstellung:	Frühjahr 2019
Kaufpreis:	€ 340.000,-
Courtage:	provisionsfrei



# Styrian Homes

## OBJEKT BESCHREIBUNG:

In bester Wohnlage in Graz-Umgebungs größter Gemeinde Gratwein-Straßengel wird eine kleine Wohnanlage mit 4 Einheiten errichtet. Ein Baukörper besteht aus 2 Wohnungen mit je 94 m<sup>2</sup>, der andere aus 2 Reihenhäuser mit je 108 m<sup>2</sup>. Die Einheiten erfüllen mit den jeweiligen Eigengärten von bis zu 160 m<sup>2</sup> und den jeweiligen 2 Stellplätzen die gegenwärtig hohen Ansprüche im modernen Wohnbau!

Die Kombination aus planerischen Geschick, qualitativ hochwertiger Ausstattung und fortschrittlicher Haustechnik ermöglicht, hier einen ganz besonderen Wohnkomfort zu erschaffen. Die Ausrichtung nach Süden sämtlicher Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer trägt hierzu ebenso bei wie die großzügig dimensionierten Terrassen und Loggias.

Für den nachhaltigen Wohnbau in Niedrigenergiebauweise genießt die angewandte Ziegel-Massiv Bauweise aus gutem Grund das größte Vertrauen. Für einen erheblich reduzierten Energieaufwand tragen hierzu auch das

Wärmedämm-Verbundsystem, die Luft-Wärmepumpe sowie die 3-fach verglasten Fenster bei. Zusätzlich führt eine Photovoltaikanlage am Dach zu nachhaltig reduzierten Stromkosten. Ein 400 V Anschluss an den Carports für die etablierende Elektromobilität runden das nachhaltige Wohnbauprojekt perfekt ab!

Neben der umfangreichen Haustechnik dürfen die Bewohner auch eine besondere Innenausstattung erwarten wie bspw. den Kährs Excellence Eichen Schiffsboden, der in Kombination mit der Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für wohlig warmes Raumklima sorgen wird; elektrische Rollläden mit Fliegengitter uvm.

Das Neubauprojekt befindet sich in perfekter Wohnlage in Gratwein-Straßengel. Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils fußläufig erreichbar.



# Styrian Homes



1: AUßENANSICHT



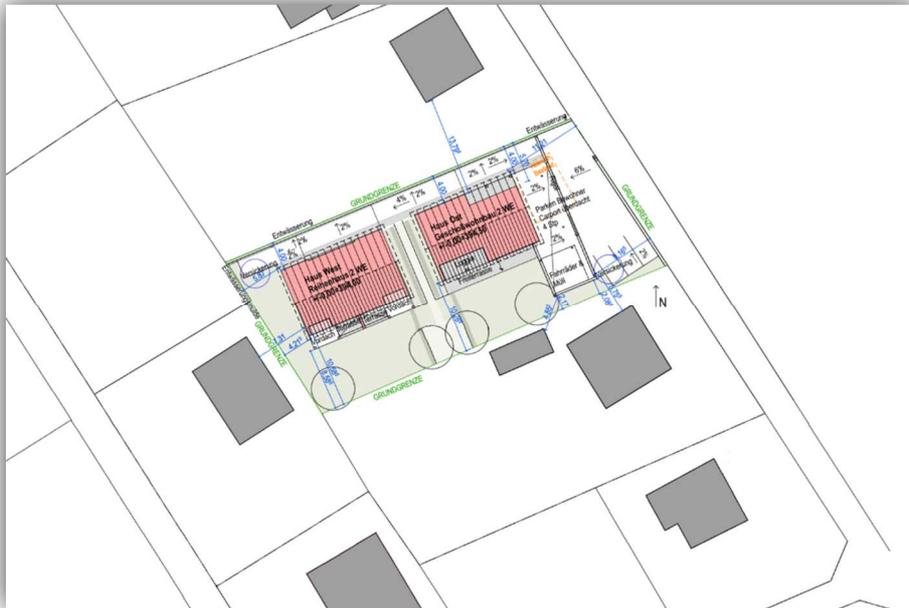
2: AUßENANSICHT

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

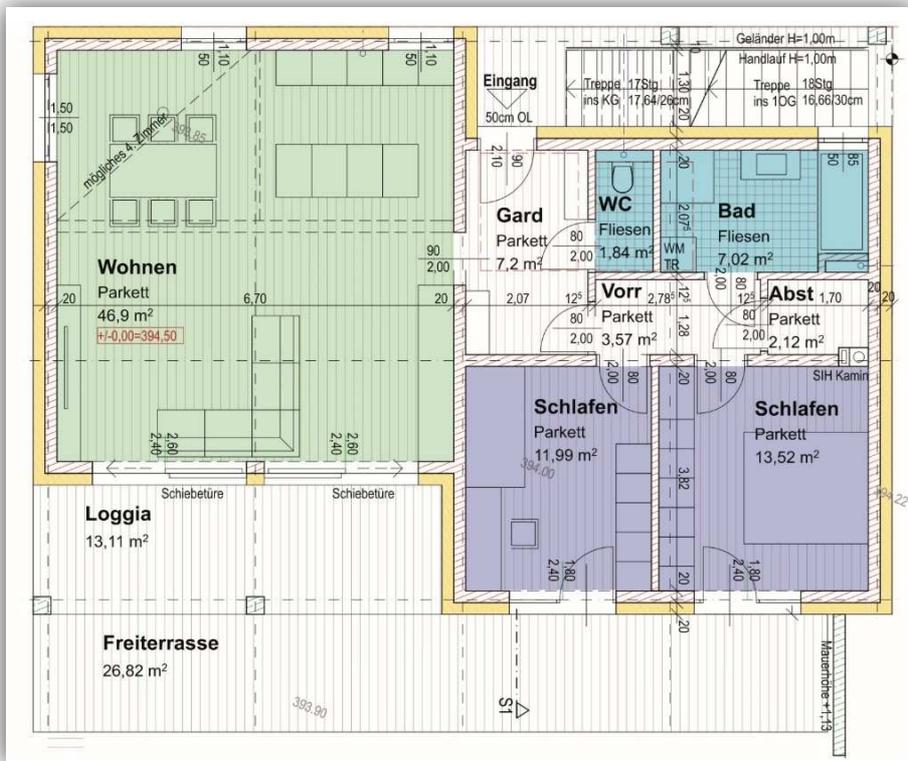
GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



3: LAGEPLAN



4: GRUNDRIS

STYRIAN HOMES®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ

