



Abbildung evtl. verzerrt

Exklusiver Wohn(t)raum in Wörth bei Gnas ...!

IHRE ANSPRECHPERSON:

Jeannine Glieder

immobilien@wertraum.at

Tel: +43 664 920 98 26

wertraum
Immobilientreuhand

ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 88905700
Objektart: Einfamilienhaus
Ort: 8342 Gnas

Größe

Grundfläche: 1002,00 m²
Wohnfläche: 147,00 m²
Zimmer: 4
Keller: nicht vorhanden
Terrassenfläche: vorhanden
Balkon: vorhanden

Ausstattung

Heizung: Fernwärme
Badezimmer: 1
Möbiliar: Küche möbliert
Lift: nicht vorhanden
Zustand: neuwertig

Infrastruktur

Stockwerk: n.a.
Lage: n.a.

Energieausweis: HWB C
54,40kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: € 579.000,00

Provision: 3% + 20% USt.
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1%
Grunderw.st.: 3,5%

Grundriss

https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905700_77D6.JPG

Was es über die Immobilie zu sagen gibt...

Dieses **exklusive Einfamilienhaus** wurde im Jahr **2020** auf einem ca. **1.002 m²** großen Grundstück in **Ziegelmassivbauweise** (50cm) in **Wörth bei Gnas** errichtet.

Aufgrund der **ausgezeichneten Lage** ist das Zentrum der Marktgemeinde **Gnas** in ungefähr 5 Autominuten erreichbar und bietet **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Banken, Ärzte** etc.

Beim Bau des ca. **147 m² großen Traumhauses** wurde sehr auf die **Großzügigkeit** und **Helligkeit** der Räumlichkeiten geachtet und strahlen dadurch ein **besonderes Wohnambiente** aus.

Im gesamten Wohnkonzept kommt der **Wohlfühlcharakter** nicht zu kurz:

Im **luxuriös** gestalteten **Erdgeschoss** befinden sich ein offener, ca. **60 m²** großer **Wohn- und Essbereich** mit der **hochwertigen Küche** (E-Geräte von Miele und Posch), **3 Zimmer**, ein **begehbbarer Kleiderschrank**, ein **Badezimmer** mit Badewanne und einer barrierefreie Dusche sowie der **Technikraum** mit **Abstellraum**.

Das separat zugängliche **Obergeschoss** kann auf Wunsch noch fertig **ausgebaut** werden. (ca. 160m²) Hier ist alles für zwei **zusätzliche Wohneinheiten** vorbereitet (Wasser, Kanal, Heizung). Auch die **Fenster** und **Balkontüren** wurden bereits eingebaut.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels **Fernwärme** (Fußbodenheizung), wobei auch eine **Luftwärmepumpe** bereits bewilligt wurde.

Auch für den **Notfall** steht eine Heizmöglichkeit (**Elektroheizanlage**) parat.

Für eine **angenehme** und **wohlige Wärme** sorgt zusätzlich der im Wohnbereich vorhandene **Kaminofen**.

Eine **Alarmanlage** sorgt für die nötige Sicherheit.

Die großzügige **Garage** bietet ausreichend Platz für **2 Fahrzeuge** und auch **Abstellplätze im Freien** stehen zur Verfügung.

Die zukünftigen Eigentümer dürfen sich auf der **sonnigen Terrasse** (Süd-West-Ausrichtung) am **Ausblick** über die **umliegenden Wiesen und Wälder** erfreuen.

Außergewöhnliches Wohnen in atemberaubender Atmosphäre ...!

Kontakt:

Wertraum Immobilien GmbH & Co KG
Torplatz 4, A-8330 Feldbach
Ampfererweg 17, 8041 Graz
Tel. u. Fax. +43 (0) 3152/40194
office@wertraum.at, www.wertraum.at

Träume sind Räume.

