



Abbildung evtl. verzerrt

# Hochwertiges Doppelhaus in herrlicher Aussichtslage in Laßnitzhöhe ...!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Jeannine Glieder**  
 immobilien@wertraum.at  
 Tel: +43 664 920 98 26



## ÜBERSICHT

**Immobilieninfos**

Objektnummer: 88905737  
 Objektart: Doppelhaushälfte  
 Ort: 8301 Laßnitzhöhe

**Größe**

Grundfläche: 751,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 230,00 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 8  
 Keller: nicht vorhanden  
 Terrassenfläche: 24,00 m<sup>2</sup>  
 Balkon: nicht vorhanden

**Ausstattung**

Heizung: Luftwärmepump  
 Badezimmer: 4  
 Mobiliar: n.a.  
 Lift: nicht vorhanden  
 Zustand: Erstbezug

**Infrastruktur**

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

**Energieausweis:**

HWB B  
 43,80kWh/m<sup>2</sup>a

## PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 998.000,00**

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

**Grundriss**

[https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905737\\_7D37.JPG](https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905737_7D37.JPG)

[https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905737\\_49FB.JPG](https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905737_49FB.JPG)

## Was es über die Immobilie zu sagen gibt...

In **idyllischer Lage** in der Marktgemeinde **Laßnitzhöhe** wurde dieses **Doppelhaus** im Jahr 2020 in **Massivbauweise** errichtet.

Aufgrund dem **ausgezeichneten Standort** sind **verschiedene Einkaufsmöglichkeiten**, Kindergarten, Schulen, der **Bahnhof** sowie die **Autobahnauffahrt A2** rasch erreichbar.

Der Ort ist auch für **Sportbegeisterte** interessant:

**Tolle Radtouren** laden aufgrund dem **direkten Anschluss** des steirischen Radwegenetzes ein, die **Region zu erkunden**, **Schwung zu holen** und **Energie zu tanken**.

Außerdem gibt es auch einige Mountainbikestrecken im Nordosten des Gemeindegebietes.

Gut markierte **Wanderstrecken** und auch traditionelle Sportarten wie **Fußball**, ein **Eislaufplatz** sowie **Eisstockschießen** in der Wintersaison etc. runden das sportliche Angebot ab.

Das Doppelhaus befindet sich auf einem 751 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstück, wovon ungefähr **200 m<sup>2</sup> Gartenfläche** für jede Wohneinheit zur Verfügung steht.

Beim Bau des Hauses wurde sehr auf **praktisch eingeteilte, helle Wohnräume** sowie **hochwertige Materialien** geachtet. Die Fenster wurden mit **Rollläden** und mit **Insektenschutzgitter** versehen.

Das Doppelhaus bietet je Wohneinheit eine Wohnfläche von ca. **115 m<sup>2</sup>** mit folgende Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Technikraum
- Bad mit Dusche, WC & Badewanne
- Abstellnische
- geräumiger Wohn- Ess- Küchenbereich

### Obergeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC

## 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.**

