

The background image shows a row of modern, two-story houses with light-colored wood cladding and dark-framed windows. The houses have gabled roofs with dark red tiles, and several solar panels are mounted on the roofs. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the upper half of the image, containing the title text. The sky is blue with scattered white clouds.

IHR WOHN(T)RAUM *IN STALLHOF BEI STAINZ*



Herzlich willkommen in Ihrer zukünftigen Umgebung! In Stallhof, unweit von Stainz, entstehen 11 exklusive Wohneinheiten, die modernes Wohnen im Grünen neu definieren. Kindergärten, Schulen, Ärzte und verschiedene Einkaufsmärkte sind in der Nähe. Auch Kurzbesuche in Graz sind einfach möglich – die Hauptstadt ist nur 30 Autominuten entfernt. Umgeben von male-
rischen Wäldern laden verschiedene Wanderwege zu langen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Entdecken Sie die Schönheit der Natur direkt vor Ihrer Haustür und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme dieser einzigartigen Lage verzaubern. Ein wahrhaftig besonderes Plätzchen für WeinliebhaberInnen ist zudem die nahegelegene Schilcherweinstraße, wo Sie laue Sommerabende ausklingen lassen können. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Wohnen zum Erlebnis wird und Grün zum Lebenselixier.

EINE UMGEBUNG *FÜRS LEBEN.*



EIN MODERNES LEBEN IM GRÜNEN.

STANDORT



Das nachhaltige Wohnkonzept in Stallhof liegt unweit von Stainz, mitten im Grünen.

EINHEITEN



Gebaut werden 11 Wohneinheiten, davon 5 Doppelhaushälften und 6 Wohnungen.

WOHNNUTZFLÄCHE



Die Wohnnutzflächen der 11 Einheiten erstrecken sich von 80 – 132 m².

ENERGIE



Nachhaltig mit Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Luftwärmepumpe.

AUSSENFLÄCHEN



Großzügige Freiflächen bieten viel Raum für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

STELLPLÄTZE



Pro Wohneinheit stehen zwei Stellplätze und ein Kellerersatzraum zur Verfügung.

*VIEL PLATZ FÜR
IHRE FAMILIE UND SIE.*



11 Wohneinheiten bestehend aus:
5 Doppelhaushälften (111 – 132m²)
6 Wohnungen (80 – 96 m²)

HAUS 1, TOP 1



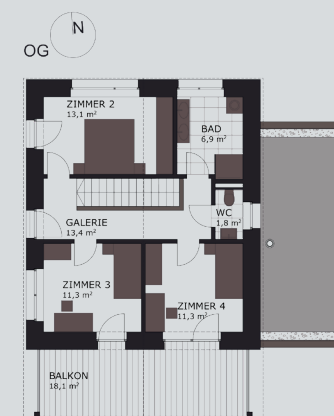
HAUS 1, TOP 1 IN ZAHLEN & FAKTEN.

Ein riesiger Garten, von Sonnenlicht durchflutete, großzügige Räume - Ihr neues Zuhause ist ein Ort, an dem sich Ruhe und Schönheit vereinen. Hier wird jeder Tag zu einem kleinen Urlaub.

NUTZFLÄCHE	133,2 qm ²
TERRASSE	22,5 qm ²
BALKON	18,1 qm ²
GARTEN	272,2 qm ²
ABSTELLRAUM	8,3 qm ²
Doppelcarport, Kellerersatzraum & PV-Anlage enthalten	

€ 462.000

Kamin, E-Ladestation und Speicher sind optionale Elemente, die das Haus zu einem gemütlichen und modernen Zuhause machen.



HAUS 1, TOP 1	
NUTZFLÄCHE	133,2m ²
EG	75,4m ²
OG	57,8m ²
TERRASSE	22,5m ²
BALKON	18,1m ²
GARTEN	272,2m ²
PARKPLATZ	2 STK.

HAUS 1, TOP 2



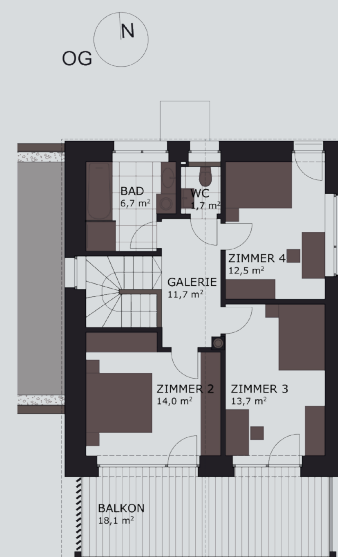
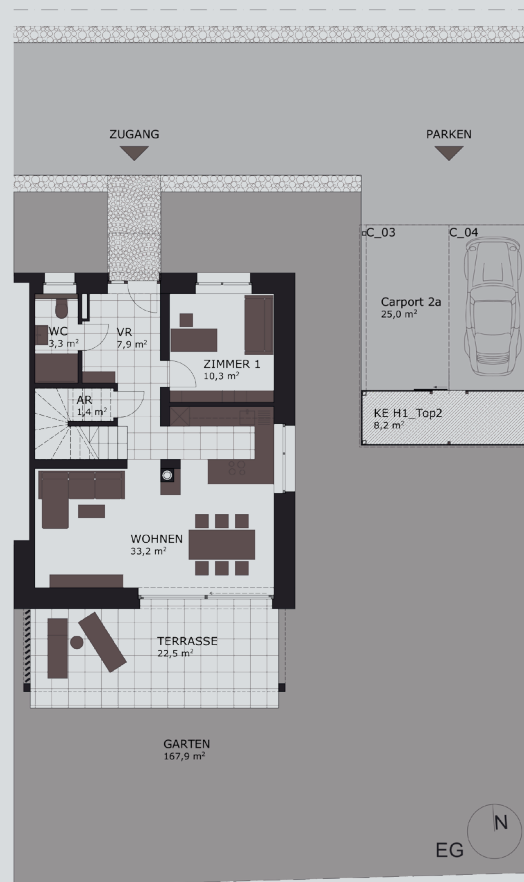
HAUS 1, TOP 2 IN ZAHLEN & FAKTEN.

Von der sonnigen Terrasse über den gemütlichen Balkon bis hin zum weitläufigen Garten und dem praktischen Abstellraum – in Ihrem neuen Zuhause ist alles vorhanden, was das Herz begehrt.

NUTZFLÄCHE	116,4 qm ²
TERRASSE	22,5 qm ²
BALKON	18,1 qm ²
GARTEN	186,0 qm ²
ABSTELLRAUM	8,4 qm ²
Doppelcarport, Kellerersatzraum & PV-Anlage enthalten	

€ 416.900

Kamin, E-Ladestation und Speicher sind optionale Elemente, die das Haus zu einem gemütlichen und modernen Zuhause machen.



HAUS 1, TOP 2

NUTZFLÄCHE	116,4m ²
EG	56,1m ²
OG	60,3m ²
TERRASSE	22,5m ²
BALKON	18,1m ²
GARTEN	168,0m ²
PARKPLÄTZE	2 STK.



HAUS 2, TOP 2



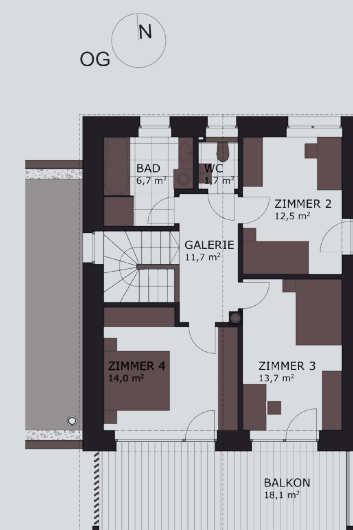
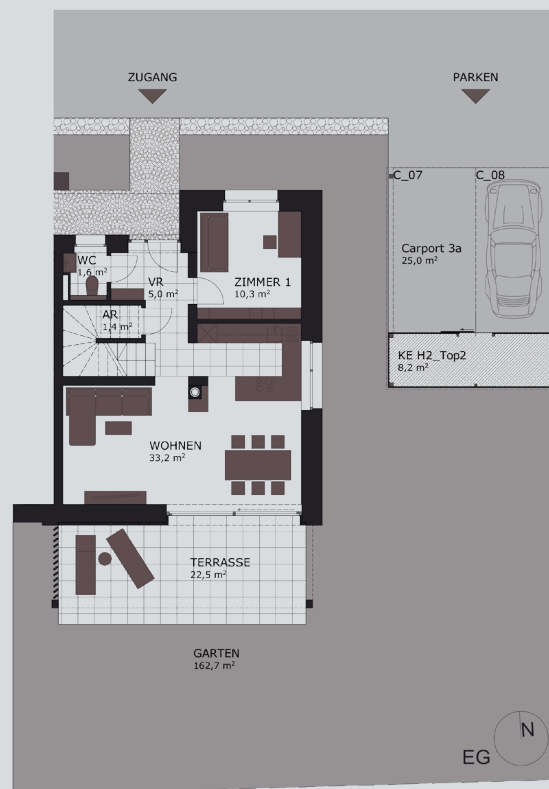
HAUS 2, TOP 2 IN ZAHLEN & FAKTEN.

Eine großzügige Nutzfläche für Ihre Familie, genügend Grün für die Kleinsten zum Spielen und Entdecken, ein praktischer Abstellraum und ein Carport – all das erwartet Sie in Ihrem neuen Zuhause.

NUTZFLÄCHE	111,9 qm ²
TERRASSE	22,5 qm ²
BALKON	18,1 qm ²
GARTEN	162,7 qm ²
ABSTELLRAUM	8,3 qm ²
Doppelcarport, Kellerersatzraum & PV-Anlage enthalten	

€ 399.600

Kamin, E-Ladestation und Speicher sind optionale Elemente, die das Haus zu einem gemütlichen und modernen Zuhause machen.



HAUS 2, TOP 2	
NUTZFLÄCHE	111,9m ²
EG	51,5m ²
OG	60,4m ²
TERRASSE	22,5m ²
BALKON	18,1m ²
GARTEN	162,7m ²
PARKPLATZE	2 STK.



WOHNEN INMITTEN EINER
MALERISCHEN UMGEBUNG.





Um sicherzustellen, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen, bieten wir Ihnen eine Vielzahl von exklusiven und maßgeschneiderten Ausstattungsvarianten an. Unsere Basis-Ausstattung besteht bereits mit edlen Böden, hochwertig ausgestatteten Bädern – wahlweise mit Badewanne oder Dusche, österreichischen Qualitätsfenstern und elektrischen Jalousien an den Fensterfronten im Wohnbereich.

Worauf warten Sie noch? Ziehen Sie ein in Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der exklusiven Ausstattung und den maßgeschneiderten Varianten begeistern. Wir freuen uns auf Sie!

BEZUGSFERTIG
AB Q3 2024.





ALLES IN IHRER NÄHE *URBAN UND LÄNDLICH VEREINT.*



In Stallhof bei Stainz erleben Sie eine perfekte Mischung aus urbanem und ländlichem Leben. Hier einige Fakten, die das verdeutlichen:

- * Spar, Kaufhaus Hubmann, Hofer, Billa und der Hauptplatz Stainz sind alle in einem Umkreis von 2,2 km.
- * Die Volksschule Stainz und die Neue Mittelschule Stainz sind beide innerhalb von 2 km erreichbar.
- * Der Kindergarten Stallhof ist nur 600 m entfernt.
- * Der Stainer Flascherzug und das Freibad Stainz sind in einem Radius von 2 km.
- * Die Bushaltestelle ist 600 m entfernt.
- * Die Autobahnauffahrt Lieboch ist 11 km, circa 12 Minuten, entfernt.
- * Die SCS Seiersberg ist 21 km, 18 Minuten, entfernt.
- * Graz Webbing und der Flughafen Graz sind beide 24 km, 20 Minuten, entfernt.

Die perfekte Mischung aus urbanen Annehmlichkeiten und ländlicher Ruhe.

ERFÜLLEN AUCH SIE SICH *IHREN WOHN(T)RAUM*

0676/412 54 52
office@koelbl-immobilien.at

www.koelbl-immobilien.at
Kirchberg 42a, 8511 St. Stefan ob Stainz

KÜBL
IMMOBILIEN GMBH