

IMMOBILIEN EXPOSÉ

ZU HAUSE IN KAINDORF 414

Ein frisch fertiggestellter Neubau, bestehend aus drei Eigentumswohnungen.



**„WIR HABEN NICHT
EINFACH EIN GEBÄUDE
ERRICHTET. VIEL MEHR
HABEN WIR EIN ZU-
HAUSE GEBAUT.“**

Karl-Thomas Teubl,
Architekt und Bauleiter von Kaindorf 414

WILLKOMMEN DAHEIM

In diesem Exposé erfahren Sie alles, was es über **Kaindorf 414** zu wissen gibt. Von der Lage des Hauses, bis hin zur Ortschaft Kaindorf, sowie die Immobilie selbst mit ihren drei Wohnungen, werden auf den folgenden Seiten beschrieben. Wir nehmen uns Zeit und zeichnen durch eingehende Texte, verständliche Grundrisse und aussagekräftige Fotos ein klares Bild von **Kaindorf 414**. Die letzten beiden Jahre haben wir damit verbracht, ein Zuhause zu schaffen. Wir haben viel Liebe in Details gesteckt und nicht auf die schnellsten oder günstigsten Wege beim Bau gesetzt. Stattdessen haben wir in moderne, zukunftssichere Lösungen investiert.

Nun ist **Kaindorf 414** bereit als Zuhause zu dienen. Wir freuen uns über Ihr Interesse und Ihre Fragen. Um sich selbst von den Wohnungen und dem Gebäude zu überzeugen, vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin. Sie erreichen uns unter den folgenden Kontaktdaten:

+ 43 664 4071249

KT.TEUBL@GMAIL.COM



414



MODERNER KOMFORT

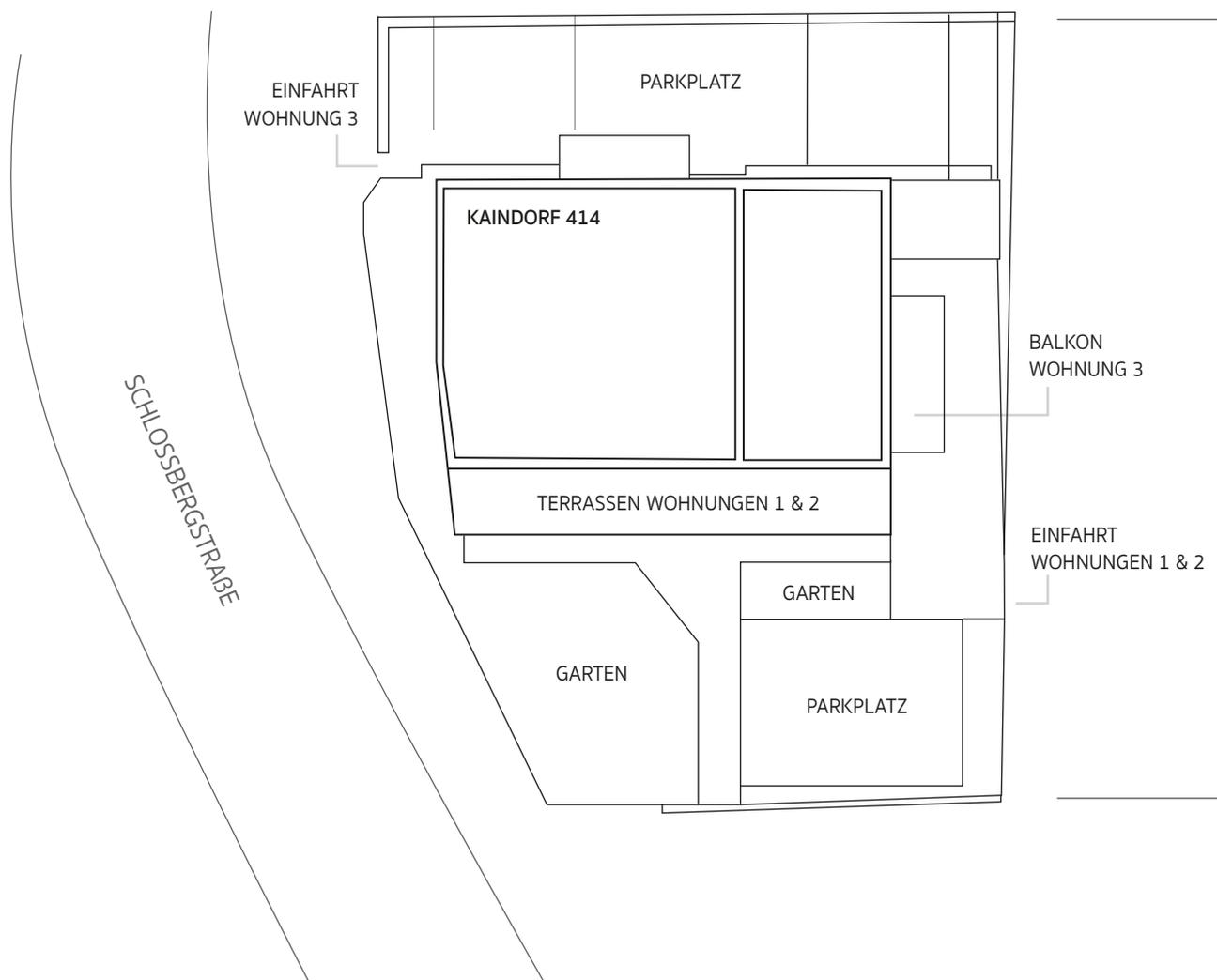
Die Wasserversorgung wird über den Wasserverband Feistritztal abgewickelt und die Energieversorgung über die EVU Feistritzwerke. Sowohl die Zentralheizung, als auch die Warmwasseraufbereitung werden über eine Luftwärmepumpe betrieben. Diese Heizungsart ist im Vergleich zu fossilen Brennstoffen kostengünstiger und unabhängiger von der Weltwirtschaftssituation. Bei Wärmepumpen wird oft ihre Lautstärke beim Betrieb als Nachteil angeführt, jedoch liegt die Wärmepumpe in **Kaindorf 414** mit Ihrem Schalldruckpegel unter der Unbedenklichkeitsschwelle von 3dB (A).

Kaindorf 414 wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt und ist somit ein absoluter Neubau, mit moderner Ausstattung, der seinen ersten Inhaber:innen sehr viel Gestaltungsfreiheit lässt.

ÜBER KAINDORF 414

Das Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus und setzt sich aus drei Wohnungen zusammen. Insgesamt umfasst **Kaindorf 414**, 228,46 m² und steht auf einem Plattenfundament mit Frostschräge. Wir haben uns bei der Realisierung des Erdgeschosses für die Massivbauweise entschieden, um eine ausgezeichnete Haltbarkeit und Stabilität der Immobilie zu gewährleisten. Die gewählte Bauweise sorgt für eine hervorragende Wärmedämmung und für guten Schutz gegen diverse Witterungsbedingungen. Anstatt einfachen Ziegeln, haben wir umweltfreundlichere Ytong-Steine verwendet, welche Wärmebrücken verhindern und die Wände atmen lassen. Zusammen mit den Putzen und Farben auf Mineralbasis, sorgt das Mauerwerk für die Förderung eines hervorragenden Raumklimas.

Nicht nur funktionell, sondern auch optisch erfüllt **Kaindorf 414** höchste Standards. Die Edelputz-Fassade verleiht dem Gebäude ein einzigartiges Auftreten, welches durch Holzelemente und Anthrazit-Akzente abgerundet wird. Alle Fenster des Hauses stammen von der Firma KAPO und wurden mit den Materialien Holz und Aluminium umgesetzt. **Kaindorf 414** besitzt zwei Zufahrten, eine an der Vorder- und eine an der Hinterseite des Hauses. Insgesamt verfügt das Gebäude über vier Parkplätze von denen drei überdacht sind. Auch für Fahrräder gibt es genügend Abstellplätze.





NATUR

KAINDORF
414

ANGEBOT

EIN ORT ZUM BLEIBEN

Die Lage von **Kaindorf 414** vereint das beste aus zwei Welten: Die Nähe zur Natur verbunden mit ausgeprägter Infrastruktur. Das Gebäude liegt an einer ruhigen, Gemeindestraße in Kaindorf, in der sich ausschließlich Ein- und Mehrfamilienhäuser befinden. Innerhalb weniger Gehminuten erreicht man sowohl die Wälder und weiten Grünflächen von denen Kaindorf umgeben ist, als auch das breite Angebot an Einrichtungen und Services, welches die Marktgemeinde ihren Einwohner:innen bietet. In Gehweite von **Kaindorf 414**, finden sich zum Beispiel der Kindergarten, die Volks- und Hauptschule, das Altersheim, Supermärkte und Cafés, sowie die örtliche Bushaltestelle, von der aus stündlich Buse nach Graz und Hartberg abfahren.

Kaindorf 414 ist umgeben von sattem grünen Rasen und Büschen. Durch die Lage auf dem Kaindorfer Schlossberg ergibt sich eine fabelhafte Aussicht, die man am besten bei Sonnenuntergang genießt.

STETS NUR EIN PAAR SCHRITTE
VON DER NATUR ENTFERNT.

IN KAINDORF 414



WILLKOMMEN IN KAINDORF

Kaindorf ist eine Marktgemeinde mit 3022 Einwohnern im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld in der Oststeiermark. Das oberste Ziel der Gemeinde besteht darin die Ortschaft stetig lebenswerter für die Kaindorferinnen und Kaindorfer zu gestalten. Kaindorf ist ein Ort, an dem die Anliegen der Einwohner:innen gehört werden und an dem gemeinsam über neue Projekte und Umsetzungen entschieden wird. Bekannt ist Kaindorf außerdem als Teil der **Öko-Region**:

Ein Verband zwischen drei Gemeinden, der sich zum Ziel gesetzt hat, eine positive Vorreiterrolle im wirtschaftlichen Handeln unter nachhaltigen Aspekten einzunehmen. Seit 2007 besteht die **Öko-Region Kaindorf** und bis heute wurden über 250 Projekte für den Schutz des Klimas realisiert. Beispielsweise sind Kaindorf, Ebersdorf und Hartl, die erste Plastiksackerl-freie Region Österreichs und treiben die nachhaltige Bewirtschaftung von Ackerflächen voran.

Kaindorf ist eng mit der Natur verwoben: In Gehweite von **Kaindorf 414** finden sich Wälder, Teiche, Bäche und weitläufige Wiesen. Ebenso nah wie die Erholung im Grünen ist das breitgefächerte Angebot der Ortschaft, Die Marktgemeinde beherbergt:

- Hausärzte
- Apotheke
- Supermärkte
- Volks- und Hauptschule
- Kindergarten.
- Restaurants
- Postfiliale
- Cafes
- Geschäfte
- Veranstaltungsorte
- Freibad
- Tierarzt
- Reitstall
- Spielplätze
- und vieles mehr

KOMMEN SIE VORBEI

Um das breite Angebot und die erholsamen Grünflächen der Ortschaft besser kennenzulernen, statten Sie uns am Besten einen Besuch ab. Wir freuen uns Sie bei einer Besichtigung von **Kaindorf 414** begrüßen zu dürfen.

Ihre neue Postleitzahl

8224



DIE WOHNUNGEN

**„WIE MENSCHEN
DENKEN UND LEBEN,
SO BAUEN UND
WOHNEN SIE.“**

Johann Gottfried Herder

DREI WOHNUNGEN

Kaindorf 414 besteht aus drei Wohnungen, die mit allem ausgestattet sind, was das Herz begehrt: Die Räume sind lichtdurchflutet und der Holzboden verleiht den Wohnungen eine warme heimelige Note. Große Fenster treffen auf weiße Wände und moderne Ausstattung:

KÜCHE

Alle Küchen sind mit einem Geschirrspüler, einem Backrohr und einem Herd mit Teranfeld ausgestattet. Die Einbauelemente der Wohnung wurden von Tischlern maßgefertigt, um eine möglichst platzsparende und zugleich ästhetische Ausstattung zu verwirklichen.

BAD

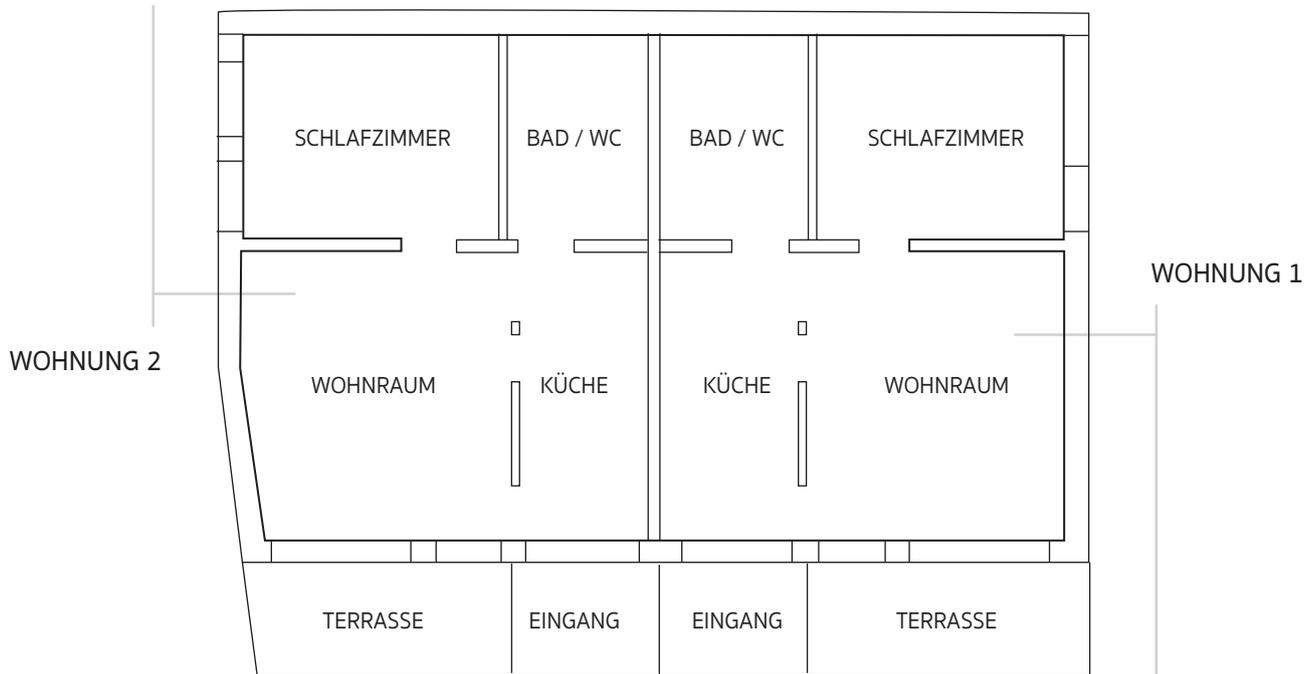
Die Badezimmer zeichnen sich vor allem durch die schönen Steinzeugfließen aus, welche sich vom Boden bis zur Raumdecke erstrecken. Den Mittelpunkt des Badezimmers bildet eine moderne Duschwanne, die sehr niedrig und somit einfach zu betreten ist. Für optimalen Durchzug nachdem Duschen, besitzt jedes Bad ein Fenster mit elektrischer Öffnungsfunktion. Zu guter letzt bieten die Badezimmer in **Kaindorf 414** jeweils einen Waschrack, sowie Anschlüsse für Wäschetrockner und Waschmaschine.

EXTRAS

Kaindorf 414 setzt auf modernen Komfort: Alle drei Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bieten einen Glasfaser Internetanschluss sowie optimalen Empfang für den Fernseher. Für zusätzlichen Stauraum gehört zu jeder Wohnung eine vom Tischler gefertigte Abstellbox.

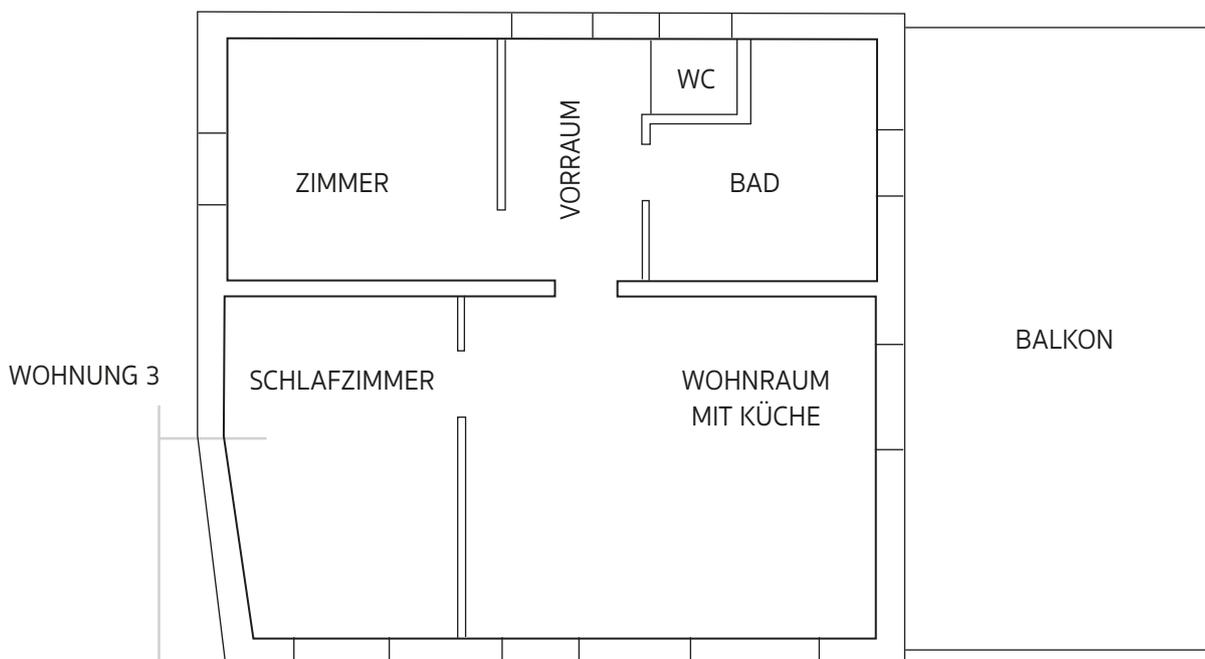
52,63 m²

UNTERGESCHOSS



52,10 m²

OBERGESCHOSS



72,56 m²

IMMOBILIEN EXPOSÉ

ZU HAUSE IN
KAINDORF 414