

**Weitblick, Sonne, Wellness & Pool: Ihr Zuhause in  
Graz-Umgebung am Fernitzberg!**



**Objektnummer: 8257/201**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gnaninger Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	232,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 73,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO













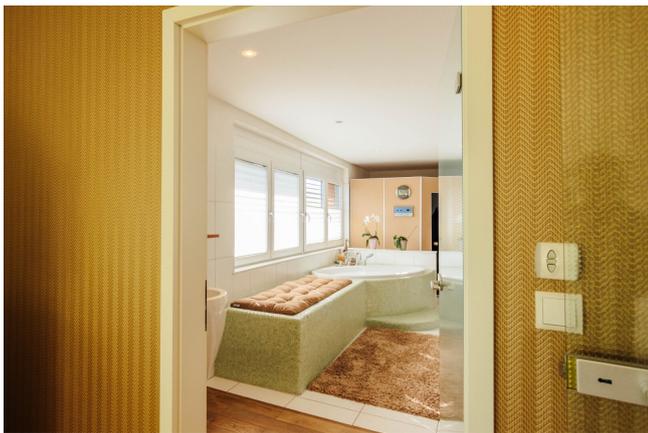


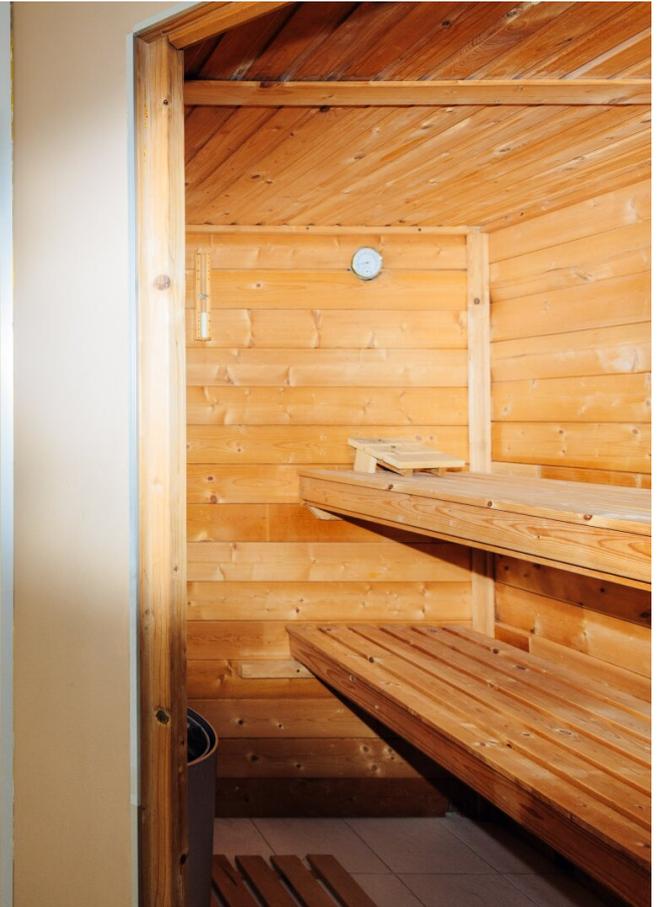












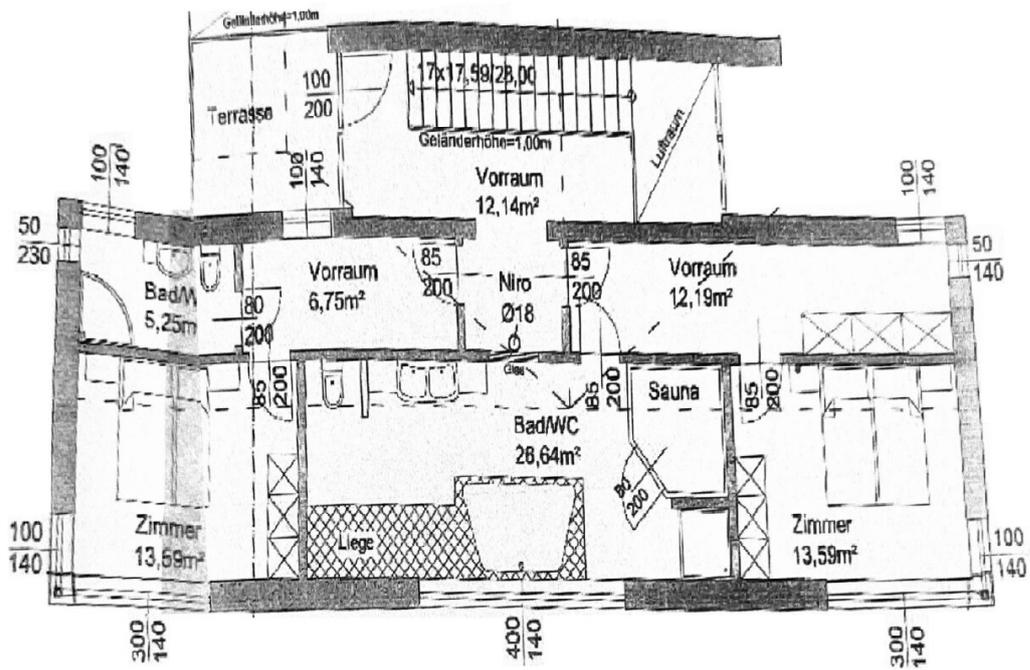




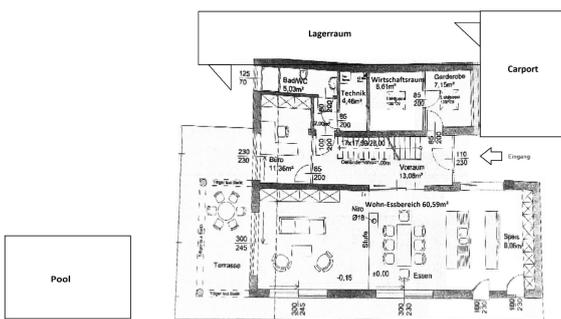








**Grundriss-Skizze Obergeschoss**



**Vogelperspektive**

## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft besticht durch ihre harmonische Verbindung von **elegantem Wohnambiente** und **naturnahem Lebensgefühl** und bietet auf einer Anhöhe von rund 400 Metern, einen **atemberaubenden Ausblick** bis zum Schloss St. Martin und den dahinterliegenden Berggipfeln.

Auf etwa **210 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl höchsten Wohnkomfort als auch ausreichend Privatsphäre für das Familienleben bietet.

Das rund **1.285 m<sup>2</sup> große Grundstück** ist vollständig eingezäunt und versprüht mit seiner idyllischen Atmosphäre wahre Gartenidylle. Zwei teils überdachte, **großzügige Terrassen** – eine ostseitig und eine südwestlich ausgerichtet – laden zum Frühstück in der Morgensonne oder zum entspannten Abendessen mit Freunden inkl. herrlichem Sonnenuntergang ein. An heißen Sommertagen sorgt der 8 x 4 m große **Pool** für erfrischende Abkühlung und für ein stets gepflegtes Erscheinungsbild des Gartens, kümmert sich der Rasenmäherroboter zuverlässig um den Rasen.

Im Inneren des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchströmter über **60m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zu den Terrassen. Die offen gestaltete Küche mit eleganter **Kochinsel** und integriertem **Teppanyaki-Grill** lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Und in der kalten Jahreszeit sorgt ein Kamin mit Sichtfenstern, ebenso wie die **finnische Sauna** im stilvollen Badezimmer im Obergeschoss für behagliche Wärme und Entspannung.

Das **Erdgeschoss** bietet darüber hinaus:

- einen praktischen Speisekammerbereich direkt hinter der Küche,
- einen einladenden Eingangsbereich mit angrenzendem Garderobenraum,
- ein derzeit als Büro genutztes Zimmer,

- ein Badezimmer,
- einen Wirtschaftsraum sowie
- einen Technikraum.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie zwei separat begehbare Wohnbereiche – jeweils mit Schlafzimmer, Ankleideraum und eigenem Badezimmer. Das größere Badezimmer ist eines der vielen Highlights des Hauses: Es ist ausgestattet mit einer **XL-Badewanne**, einer **finnischer Sauna**, **Doppelwaschbecken**, stilvoller Verfliesung und einer gemütlichen Sitzgelegenheit zum Entspannen.

Im großen Bad und in den beiden Schlafzimmern lassen **große Fensterflächen** viel Tageslicht herein – mit **südöstlicher Ausrichtung** erleben Sie hinreißende Sonnenaufgänge und sonnige Morgenstunden. Und falls Sie länger Schlafen möchten, sorgen die **elektrischen Raffstores** für die nötige Beschattung.

Ein weiteres besonderes Extra: Eine bereits bestehende Terrasse im Obergeschoss bietet **ideale Ausbaumöglichkeiten** – durch die **Baudichte von 0,2–0,3** wäre eine Erweiterung durchaus möglich.

Vollkommen bequem erreichen Sie direkt vor dem Haus zwei Carport-Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Angrenzend daran befindet sich ein großzügiger Lagerbereich, der auch über den Garten zugänglich ist. Das im Jahr **2005 errichtete Haus** wird zudem nachhaltig über eine **Erdwärme-Fußbodenheizung** beheizt – effizient, umweltfreundlich und zukunftsorientiert.

**Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause mit einzigartiger Lage und durchdachter Raumaufteilung begeistern – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

## **\*\*Energieausweisinformation**

Der Eigentümer wurde über das Energieausweisvorlagegesetz in Kenntnis gesetzt und wird diesen innerhalb von 14 Tagen nachreichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m

Bank <2.250m

Post <2.250m

Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.750m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap