

Exklusives Anwesen mit Pool, Sauna, luxuriöser Gartenanlage & Privatsphäre in Feldkirchen bei Graz



Pool (8x4 Meter) mit stimmungsvollen Abendbeleuchtung!

Objektnummer: 8365/285

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grenzweg 30
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,22 m ²
Nutzfläche:	310,68 m ²
Gesamtfläche:	310,68 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	819,00 m ²
Keller:	57,34 m ²
Kaufpreis:	995.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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































Objektbeschreibung

Grenzweg 30 | 8401 Feldkirchen bei Graz

Kaufpreis: € 995.000,–

Grundstück: 1.107 m² (WR 0,2-0,4)

Wohnfläche: 176 m² | **Nutzfläche zusätzlich:** 134 m²

Gesamtfläche: 310 m²

Optional: 716 m² zusätzliches Grundstück (WR 0,2-0,4) für € 300.000,–

Einzigartiges Wohnerlebnis mit großzügigem Garten & privatem Wellnessbereich

Willkommen bei einem der eindrucksvollsten Wohnjuwelen im Grazer Umland: Diese exklusive Liegenschaft in Feldkirchen bei Graz vereint stilvolles Wohnen auf einer Ebene mit einem außergewöhnlich hohen Maß an Privatsphäre – eingebettet in ein liebevoll gestaltetes Gartenparadies mit Pool und zahlreichen Rückzugsorten.

Bitte beachten: Das Biotop, das hochwertige Saunahaus sowie der romantische Pavillon befinden sich auf dem angrenzenden, derzeit integrierten Grundstücksteil (716 m²), der **nicht im Hauptkaufpreis** inkludiert ist, aber optional zusätzlich erworben werden kann.

Lage – Graz in Reichweite, Natur direkt vor der Tür

Feldkirchen bei Graz zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Umland der steirischen Landeshauptstadt. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Naturverbundenheit.

Lagevorteile im Überblick:

- Nur ca. 15–20 Minuten Fahrzeit ins Grazer Zentrum
- Top-Anbindung an A2/A9 und öffentliche Verkehrsmittel
- Schulen, Kindergärten und Nahversorger in unmittelbarer Umgebung

- Die beliebte Copacabana Feldkirchen liegt direkt gegenüber
- Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Das Haus – Eleganz, Komfort & moderne Technik auf einer Ebene

Die ebenerdige Hauptwohnebene mit **ca. 176 m² Wohnfläche** besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre stilvolle Ausstattung sowie eine hochwertige, moderne Bausubstanz.

Ein Highlight ist die umfassende **Kernsanierung** in den **Jahren 2019–2020**, bei der unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt wurden:

- Neue abgehängte Decken (Rigips) in allen Räumen
- Alle Wandflächen gespachtelt und neu gestaltet
- Sämtliche Bodenbeläge (Parkett & Marmorböden) neu verlegt
- Elektroinstallationen zu ca. 80 % erneuert
- Fußbodenheizung neu installiert (in allen Wohnräumen, Fernwärme)
- Neues Dach inkl. Isolierung
- Neugestaltung der gesamten Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Anlage des heutigen Pools und Errichtung des Sichtschutzes

Ausstattungsdetails:

- Repräsentatives Wohnzimmer mit dreiseitigem Kamin und Terrassenzugang
- Großzügiges Badezimmer mit großer Dusche & integrierter Sauna
- Moderne Decken mit indirekter Beleuchtung
- Wendeltreppe ins ca. 33 m² große Dachgeschoss – ideal für Gäste/Homeoffice
- Kellerbereich (ca. 57 m²) mit klassischer Radiatorenheizung und vielseitiger Nutzbarkeit
- Vorraum ebenfalls mit Radiatorheizung
- Zwei separate Garagen mit vollelektrischen Toren sowie elektrisches Zufahrtstor

Bodenbeläge im Haus:

- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Edle Marmorfliesen in den übrigen Bereichen (ausgenommen Keller)

Außenbereich – Ihre private Garten- und Wellnessoase

Der Außenbereich des gesamten Areals bietet Ruhe, Ästhetik und Erholung. Der Bereich des Hauptgrundstücks überzeugt bereits durch großzügige Terrassenflächen, stilvolle Wegeführung und liebevolle Bepflanzung.

Zusätzliche Highlights wie:

- **Angelegtes Biotop mit Brücke**

- **Exklusives Saunahaus mit zwei verschiedenen Saunen & Dusche**
- **Romantischer Pavillon als Rückzugsort**

... befinden sich auf dem **optional** zusätzlich erwerbbaaren, angrenzenden Grundstück (716 m²). Diese Fläche ist aktuell als nahtloser Teil des Gartens gestaltet, kann aber separat genutzt oder bebaut werden.

Optionale Erweiterung – angrenzendes Baugrundstück

Optional und **nicht im Hauptkaufpreis** von € 995.000,– enthalten:

Direkt angrenzend befindet sich ein zusätzliches Grundstück mit 716 m², das derzeit vollständig in die Gartenanlage integriert ist. Es umfasst das **Biotop, das separate Saunahaus mit Duscheinheit sowie den stilvollen Pavillon** – alles in exklusiver, hochwertiger Ausführung.

Dieses Grundstück ist im Grundbuch eigenständig ausgewiesen und kann für € 300.000,– zusätzlich erworben werden – entweder zur Erweiterung des Hauptgrundstücks oder als eigenständige Bauparzelle (Einreichplan für Doppelhaus mit 4 Stellplätzen vorhanden).

Zusätzliche Hinweise

- Sofort beziehbar – nach Vereinbarung (ca. 2–3 Monate Vorlaufzeit)
- Inventar ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann auf Wunsch teilweise übernommen werden
- Umfassende Garten- und Hausbeleuchtung für eine stimmungsvolle Abendatmosphäre
- Gesamte Liegenschaft in sehr gepflegtem Zustand und laufend instand gehalten

3D Visualisierung von Außenanlage: Link -> [3D-Visualisierung](#) <-

Fazit

Ein modernes, bis ins Detail durchdachtes Anwesen mit stilvoller Ausstattung, großzügigem Grundriss und luxuriösem Außenbereich – mit optionaler Möglichkeit, durch Erwerb des angrenzenden Grundstücks ein **vollständiges Wellness-Ensemble mit Biotop, Saunahaus und Pavillon** zu ergänzen. Ein einzigartiges Angebot mit höchstem Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <1.825m

Krankenhaus <7.425m

Klinik <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.075m

Kindergarten <1.700m

Universität <8.825m

Höhere Schule <9.550m

Nahversorgung

Supermarkt <725m

Bäckerei <2.225m

Einkaufszentrum <5.400m

Sonstige

Geldautomat <1.850m

Bank <1.850m

Polizei <2.225m

Post <1.925m

Verkehr

Bus <400m

Straßenbahn <6.325m

Autobahnanschluss <2.525m

Bahnhof <1.700m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap