

**Graz-Andritz: Stilvolles Refugium mit Pool, Whirlpool uvm.
am Ende einer Sackgasse -> Ruhe & Privatsphäre!**



Objektnummer: 8365/92

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,70 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	754,00 m²
Keller:	23,39 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

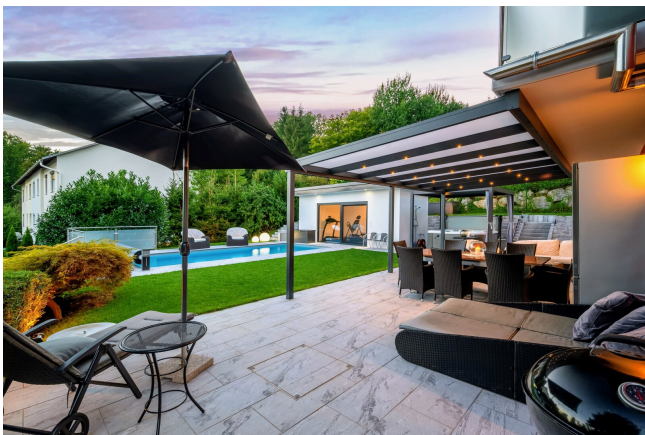
Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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







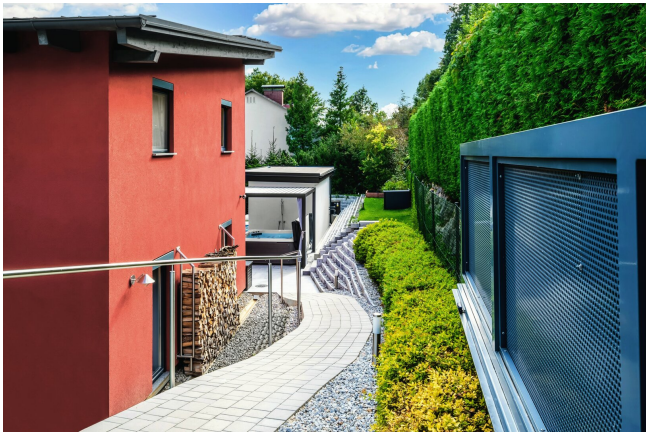






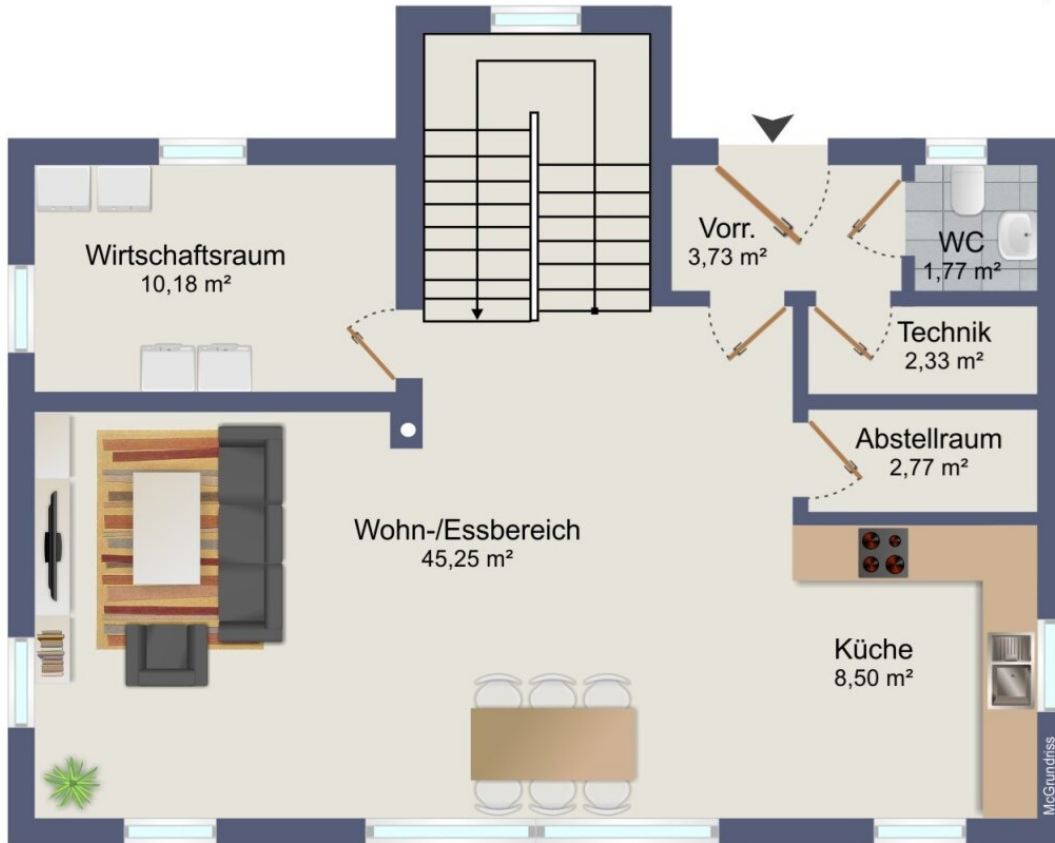


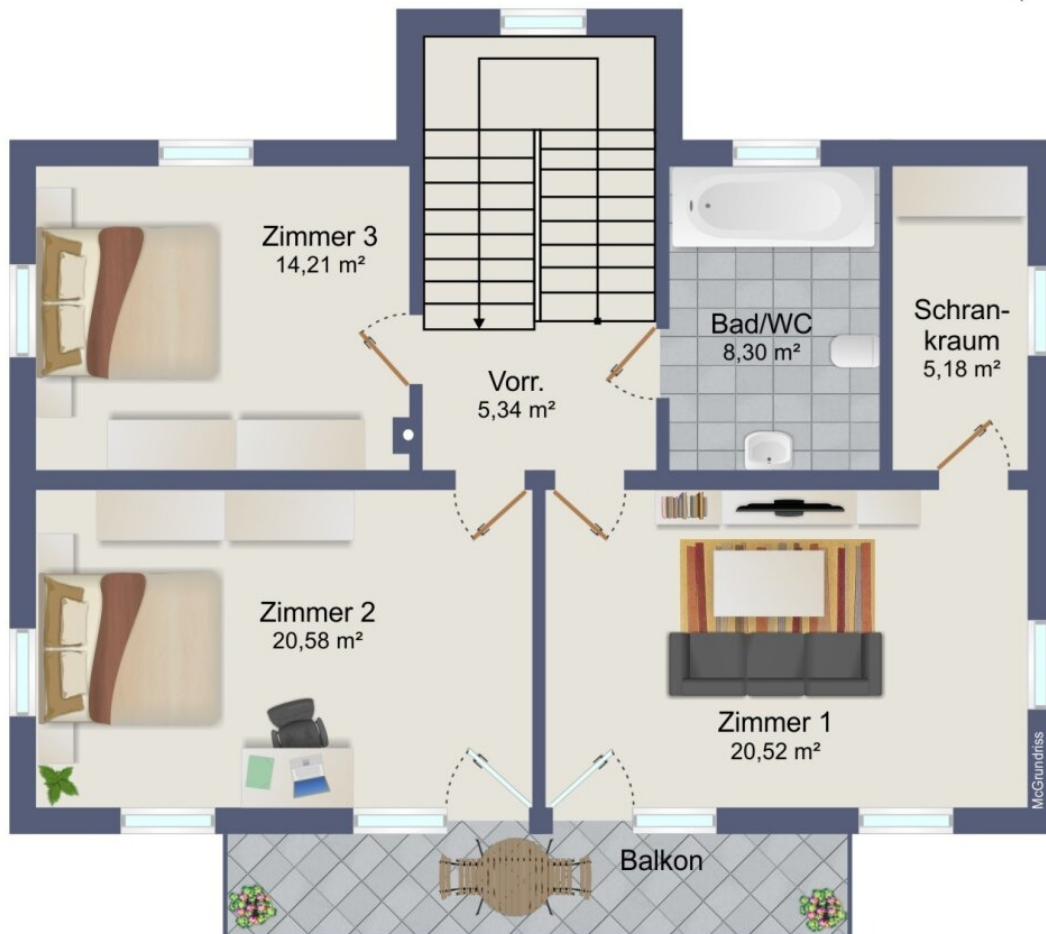


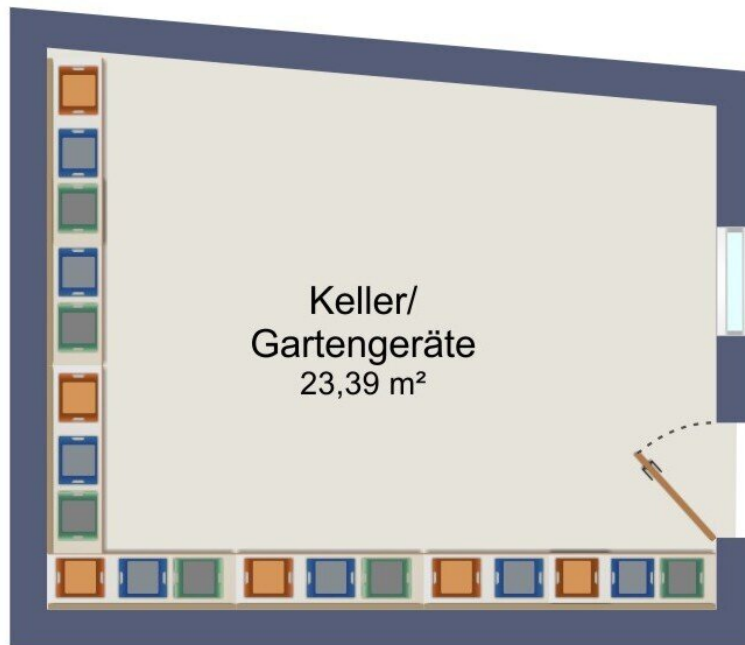












Objektbeschreibung

Ein Ort, der nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität definiert

In einer ruhigen Sackgasse im gefragten Grazer Stadtteil **Andritz**, eingebettet in eine kaum einsehbare **Grünlage** direkt am Rand eines Naturschutzgebiets, erwartet Sie ein **Rückzugsort** der besonderen Art. Dieses Einfamilienhaus verbindet **moderne Technik**, **zeitlose Architektur** und ein hohes Maß an **Privatsphäre** – perfekt für Menschen, die Wert auf Stil, Ruhe und Autonomie legen.

Hier kaufen Sie kein Haus. Sie investieren in einen Ort, der Ihre Werte widerspiegelt!

? Architektur & Raumgefühl – durchdacht, offen & lichtdurchflutet

Wohnfläche ca. 149 m² | **Grundstück** ca. 854 m² | **Baujahr** 2000 | **Ziegelmassiv** 38 cm

Südwest-Ausrichtung mit optimaler Lichtführung!

3D-Scan von Außenansicht: [Link](#)

- **Offener Wohn-/Essbereich** mit rund **45 m²**, Kachelofen & direktem Terrassenzugang
- **Moderne Küche** (ca. 8,5 m²) mit Strasser-Stein-Arbeitsplatte & NEFF-Geräten
- **Außenliegender Kellerersatzraum (ca. 23 m²)** mit Stromanschluss – ideal als Werkstatt oder Lager

?? Privatbereich im Obergeschoss – Rückzugsorte mit Aussicht

Das Obergeschoss bietet **drei großzügige Räume** mit flexibler Nutzung:

- **Zimmer 1 (ca. 20,5 m²)** – mit Ausgang auf den Balkon & **Schrankraum (ca. 5,2 m²)**
- **Zimmer 2 (ca. 20,6 m²)** – ideal als Homeoffice, Atelier oder Gästezimmer

- **Zimmer 3 (ca. 14,2 m²)** – perfekt als Kinderzimmer, Bibliothek oder Rückzugsort
- **Badezimmer (ca. 8,3 m²)** – Badewanne, Walk-in Dusche, WC, Bidet & Waschbecken
- **Flur (ca. 5,3 m²)** mit hochwertigem Holzboden & harmonischem Übergang

? Außenanlage – Privatsphäre & Eleganz im Einklang mit der Natur

Das **nahezu uneinsehbare Grundstück** ist ein Statement an Gartenarchitektur und Funktionalität:

- **Salzwasser-Pool (8 x 3,5 Meter)** mit Beleuchtung, Heizung & Salzelektrolyse-System
- **Whirlpool** mit Überdachung & angrenzender **Außendusche**
- **Terrasse überdacht** mit Platz für Lounge, Essbereich & Grillzone
- **Garten** mit Zierpflanzen und Hochbeet & stimmungsvoller **Außenbeleuchtung**
- **Nebengebäude** mit **vollautomatisierter Pooltechnik** &
 - eigenem **Fitnessbereich** mit Sauna-Anschluss

Technik & Ausstattung – zukunftssicher & energieeffizient

- **Photovoltaikanlage von Fronius (10,64 kWp)** mit **Speicher (11,04 kWh)** – Baujahr

2023

- **Hocheffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant**
- **Niedrigenergieheizsystem**
- **Alarmanlage** – für maximale Sicherheit
- **Doppelcarport mit E-Ladestation**, elektrisch zu öffnendes Einfahrtstor
- **Insektenschutz** bei ausgewählten Fenstern

? Lage – Stille, Stadt & Natur in perfekter Balance

Die Immobilie liegt **am Ende einer Privatstraße** in **Andritz**, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt:

Adresse: 8045 Graz-Andritz (genaue Adresse auf Anfrage)

- **Direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet** – keine künftige Bebauung möglich!
- **10 Minuten zur Innenstadt, 5 Minuten zum Shopping Nord, Anbindung an A9 in Kürze erreichbar**
- Nahversorgung, Kindergärten & Schulen in der Nähe
- Ideal für Familien, Paare oder Führungskräfte mit Wunsch nach **Ruhe und Rückzug** ohne auf urbane Infrastruktur zu verzichten

?? Fazit

Dieses Anwesen ist **kein gewöhnliches Haus** – es ist ein durchdachter Lebensraum für

Menschen, die das Besondere suchen. Ob als familiärer Lebensmittelpunkt, stilvoller Rückzugsort oder Homeoffice-Oase mit Weitblick – dieses Zuhause passt sich Ihrer Lebensphase an, ohne sich aufzudrängen.

Vertrauen Sie auf Beständigkeit, Privatsphäre & Stil – Ihr neues Zuhause in Graz erwartet Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap