

Ruhige Bestlage : St. Peter am Berg – Traumhaus mit Pool



Objektnummer: 1750/38

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter |
| Baujahr: | 2003 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Nutzfläche: | 158,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Keller: | 76,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 63,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,13 |
| Kaufpreis: | 1.090.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

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





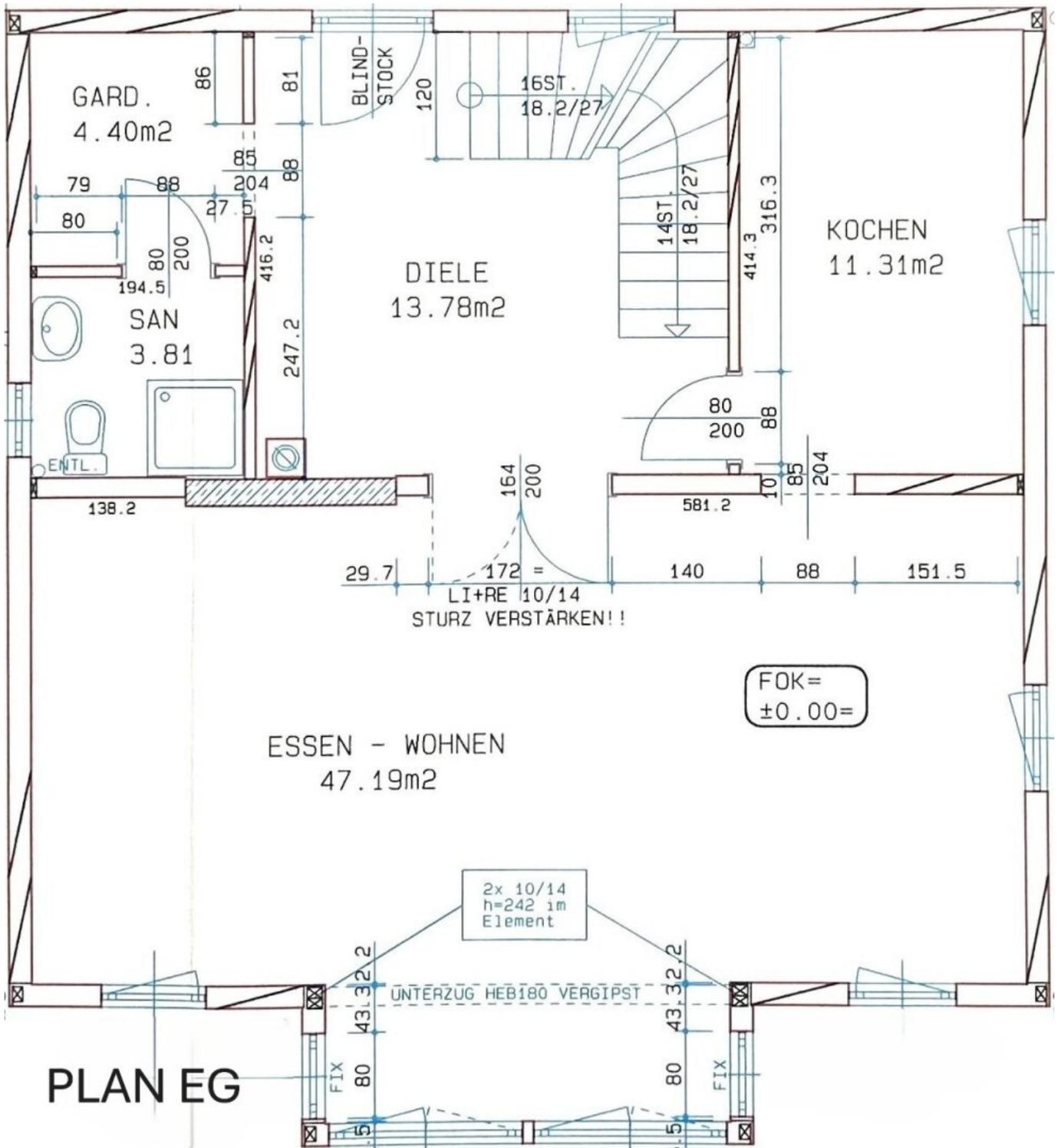


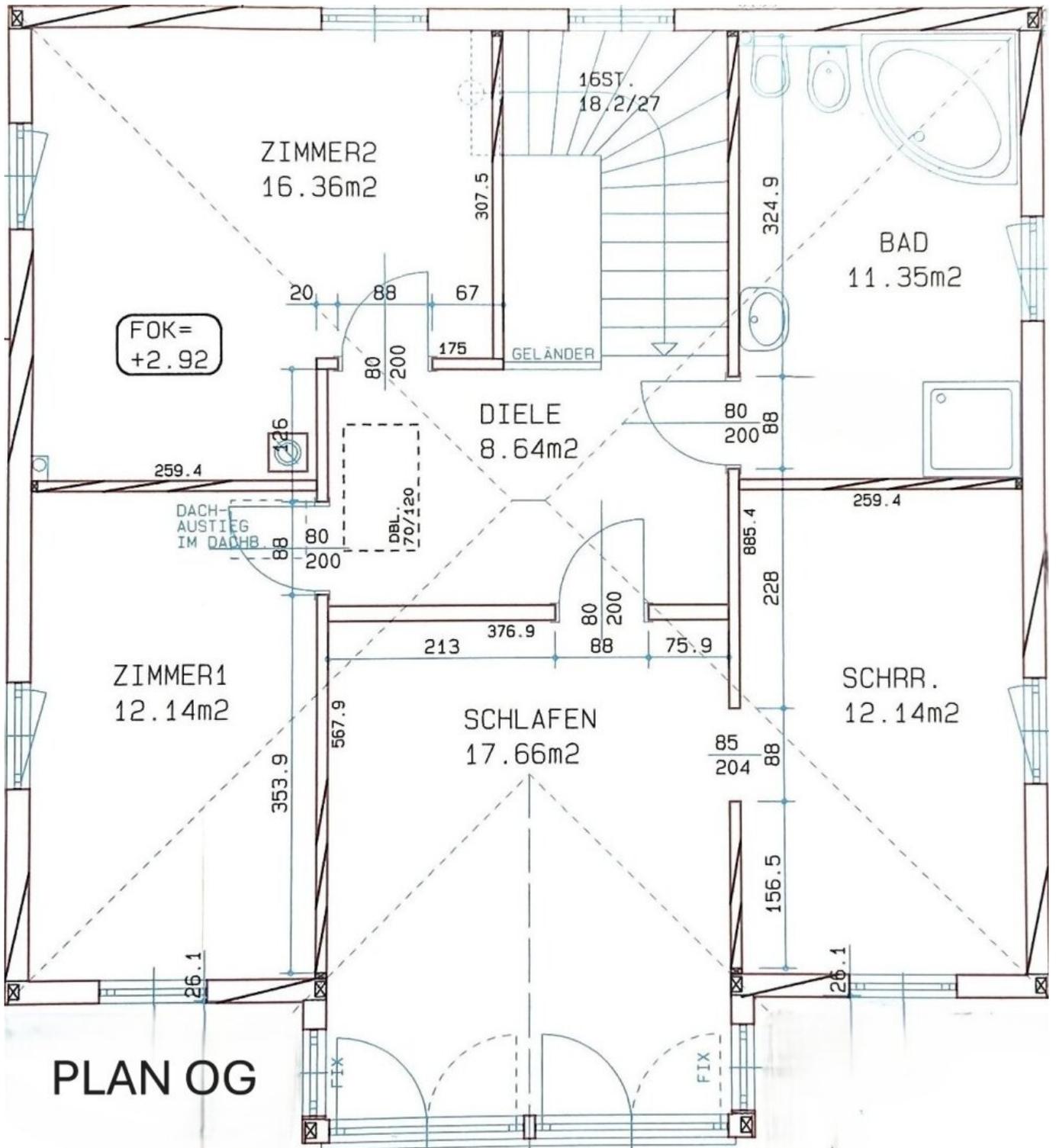




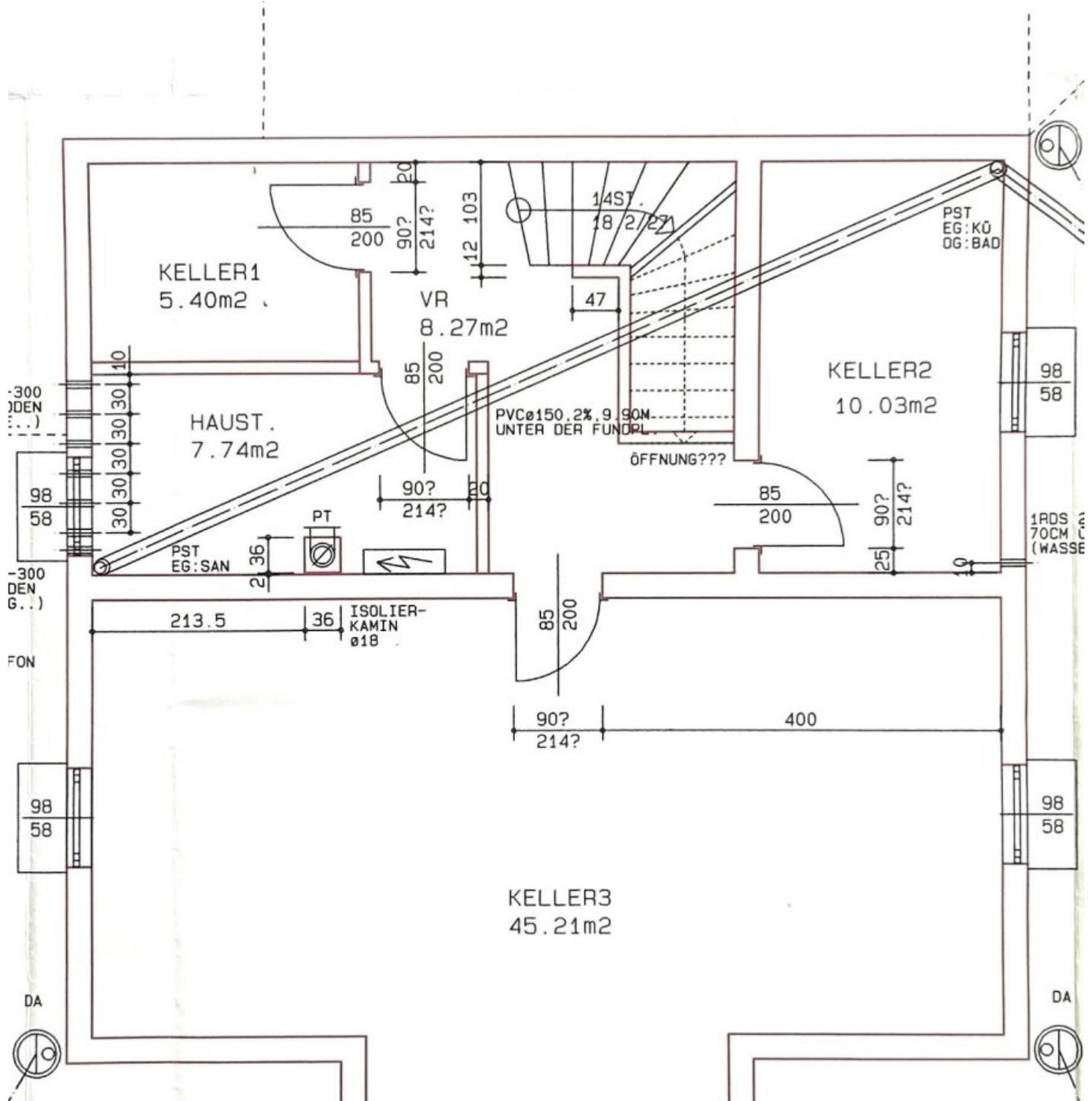








PLAN OG



PLAN KG

Objektbeschreibung

Auf ca. **158 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Ebenen**, finden Sie optimal Platz in Ihren neuen eigenen vier Wänden. Großzügige Raumverhältnisse ermöglichen mehrere Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist perfekt geeignet für **Eigennutzer**, welche auf der Suche nach einem Wohnsitz in bester Grazer Lage sind.

Das 2003 in Holzriegel-Fertigteilbauweise errichtete Haus überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen. Der mediterrane Stil spiegelt sich in der Architektur ebenso wie in den Außenanlagen wider – ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Entspannung zu Hause fühlen.

Über die offene, großzügige Diele im **Erdgeschoss** gelangen Sie in alle Bereiche des Hauses. Das Herzstück bildet der sonnige, rund **47 m² große Wohnbereich**, von dem aus Sie auf die **südseitige Terrasse** und in den herrlich eingewachsenen Garten gelangen. Die abgeschlossene **Ladenstein-Küche** ist hochwertig mit **Gaggenau-Geräten** ausgestattet und von der Diele und dem Wohnbereich zugänglich. Ein **Gäste-WC mit Dusche**, Garderobe und der Zugang zum Keller komplettieren das Erdgeschoss.

Das **Obergeschoss** bietet **drei großzügige Schlafzimmer** und ein **elegantes Badezimmer** mit Fenster nach Osten – genießen Sie hier jeden Morgen die ersten Sonnenstrahlen.

Das Hauptschlafzimmer öffnet sich durch **bodentiefe Fenster mit französischem Balkon** zum Garten und verfügt zudem über einen **begehbaren Schrankraum** – ein echtes Highlight für die zukünftigen Eigentümer. Die zwei weiteren Zimmer (ca. 12 m² und 16 m²) sind hell, freundlich und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung – etwa als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Im **Untergeschoss** befindet sich ein **voll unterkellertes Bereich**, der aktuell als Speis, Waschküche und Technikraum genutzt wird. Die restlichen 45 m² eignen sich ideal als Fitnessraum, für ein Home-Office oder als eigenes Studio.

Zurück im Erdgeschoss gelangen Sie über den Wohn-Essbereich, geschützt durch eine große Markise, auf die **sonnige Terrasse mit Südausrichtung**. Hier beginnt der Garten mit **herrlichem Baumbestand**. Am südlichen Ende des Grundstücks befindet sich der **6 x 4 Meter große Pool** (Folienbecken, 2014 errichtet) mit **moderner Skimmertechnik**, **Gegenstromanlage** und einer **versenkbaren elektrischen Abdeckung**.

Rund um den Pool wurden **hochwertige Travertinplatten** verlegt, die bis zum **Poolhaus** eine **attraktive Terrasse** bilden. Direkt daneben sorgt eine **praktische Outdoor-Dusche** für erfrischende Abkühlung an warmen Sommertagen. Die Pooltechnik ist separat im Poolhaus

untergebracht und über einen eigenen Eingang zugänglich.

Über das zweiflügelige, elektrische Drehtor gelangen Sie von der **ruhigen Sackgasse** zum Gebäude und weiter zum **Doppelcarport**, der ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge in der Zufahrt bietet. Direkt neben dem Carport befindet sich ein praktischer **Outdoor-Abstellraum**, über den Sie bequem und ohne das Haus betreten zu müssen, direkten Zugang zum Garten haben – ideal, um Dinge unkompliziert und einfach in den Außenbereich zu bringen.

Ein rundum gepflegtes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung – für alle, die das Besondere suchen.

In einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und ein mediterranes Wohngefühl inmitten einer grünen, idyllischen Umgebung.

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen **Besichtigungstermin** mit mir - ich freue mich darauf von Ihnen zu hören.

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümerseite und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Tom Pfeifer Real Estate GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap