

**Alleinlage mit Weitblick an der Grazer Stadtgrenze – Ihr  
privates 9.400 m<sup>2</sup> Refugium in Ruhelage!**



**Objektnummer: 8365/311**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schaftalberg 1
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Schaftal
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	342,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	9.160,00 m <sup>2</sup>
Keller:	51,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 68,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,83
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969





























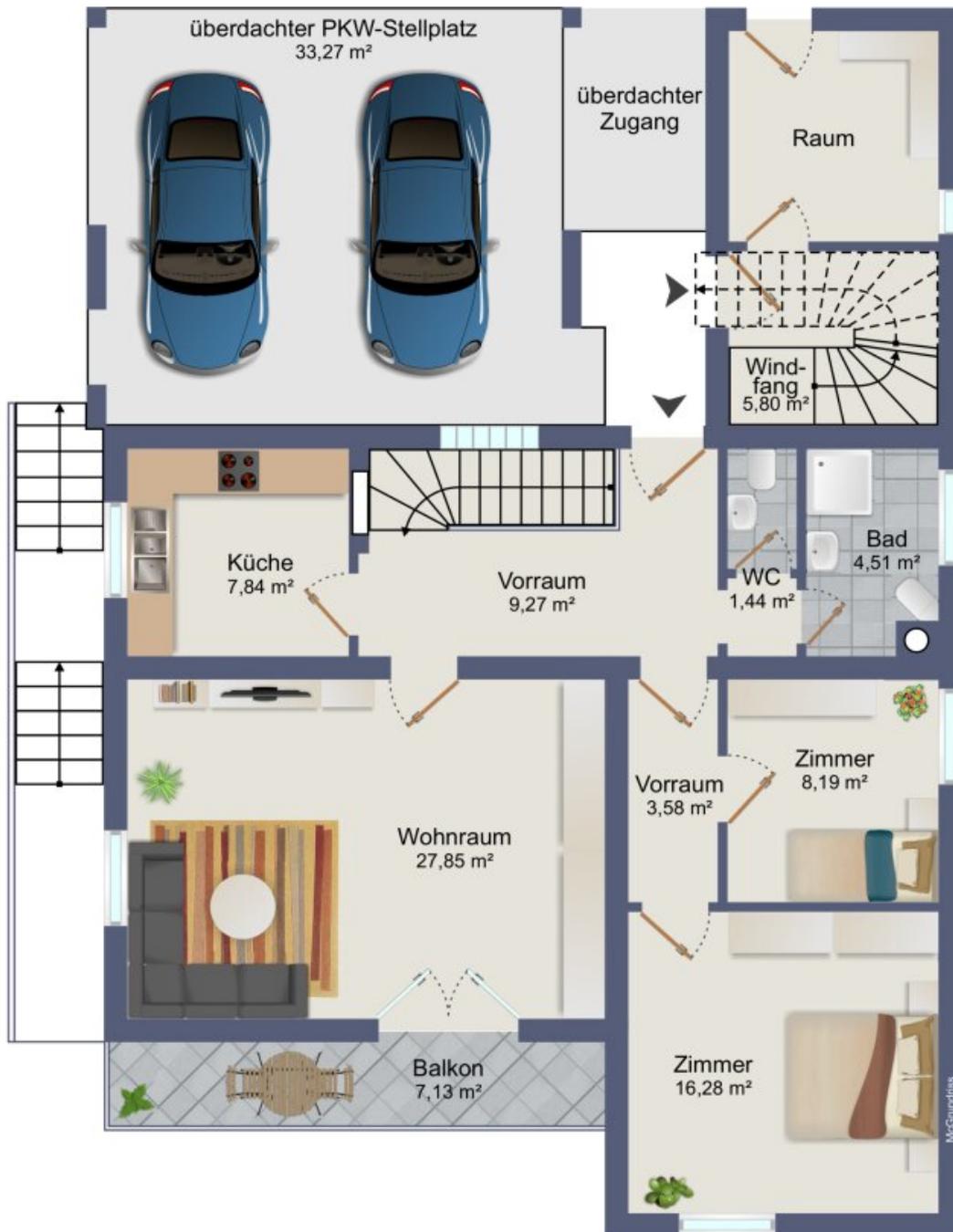


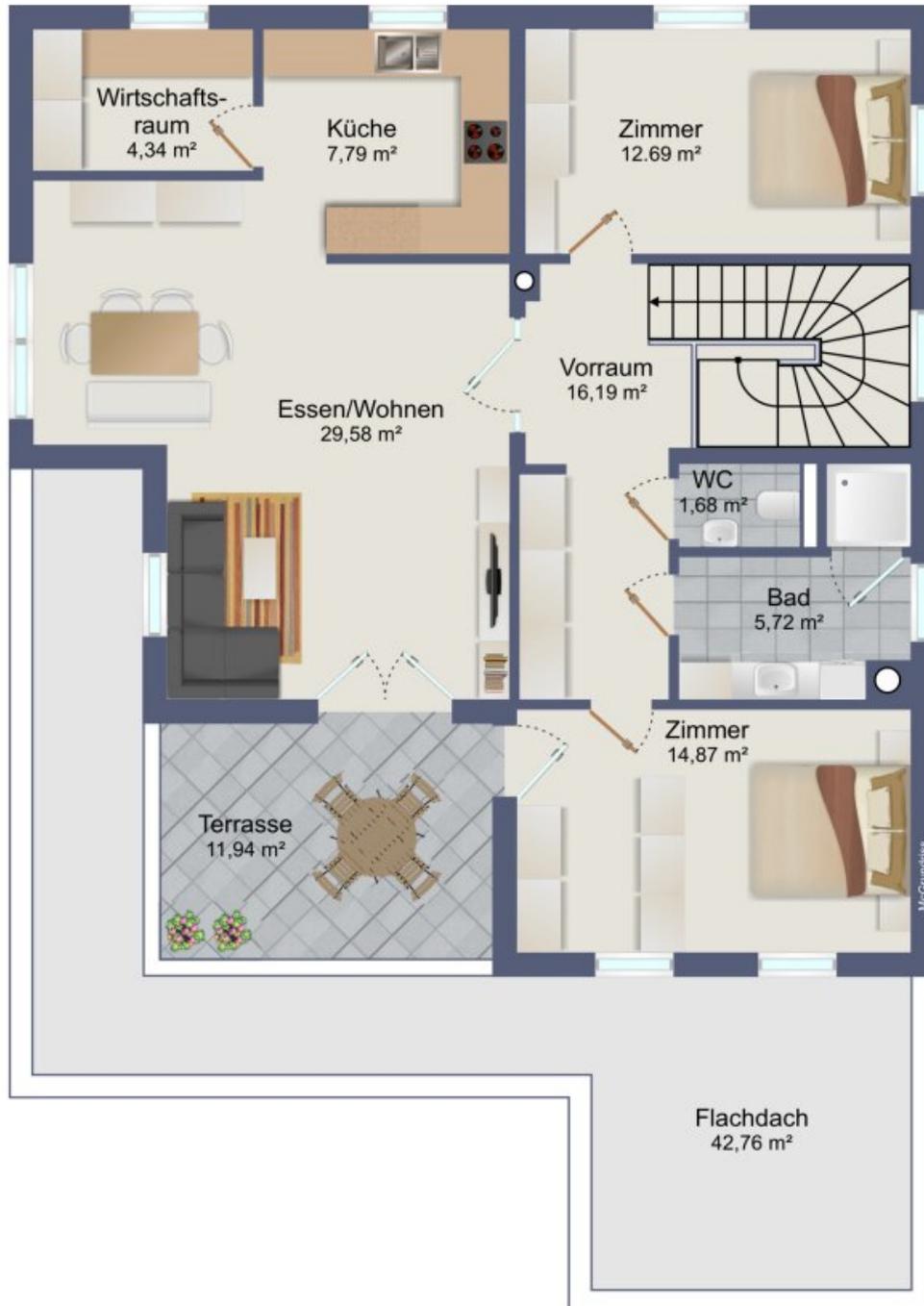


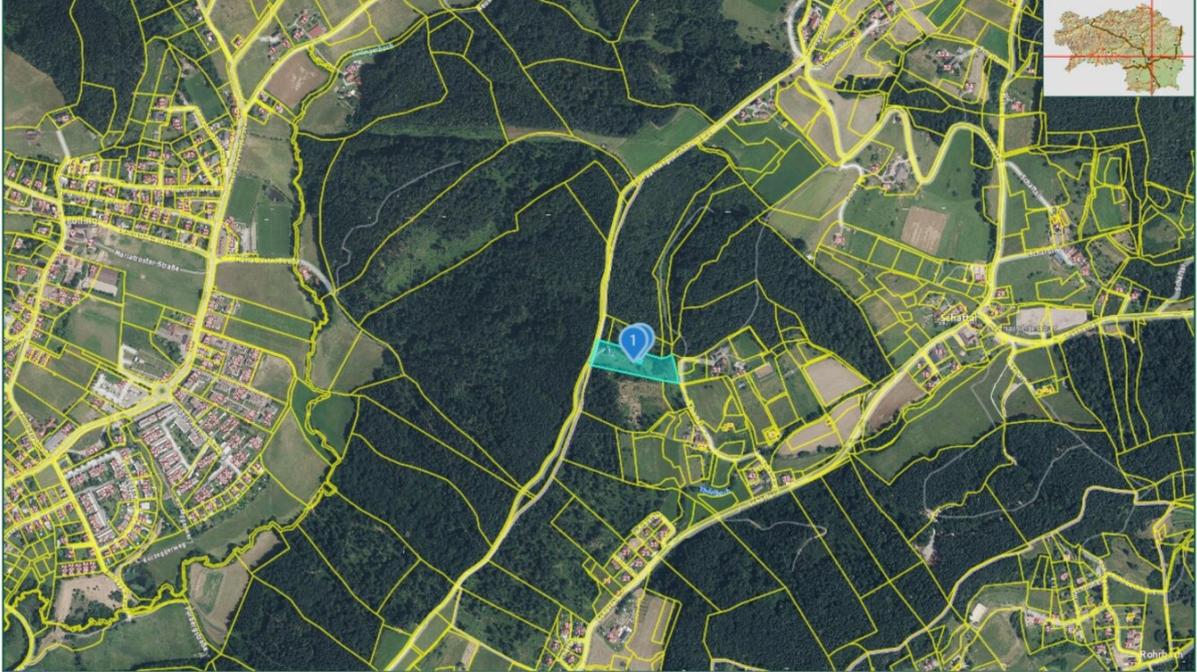




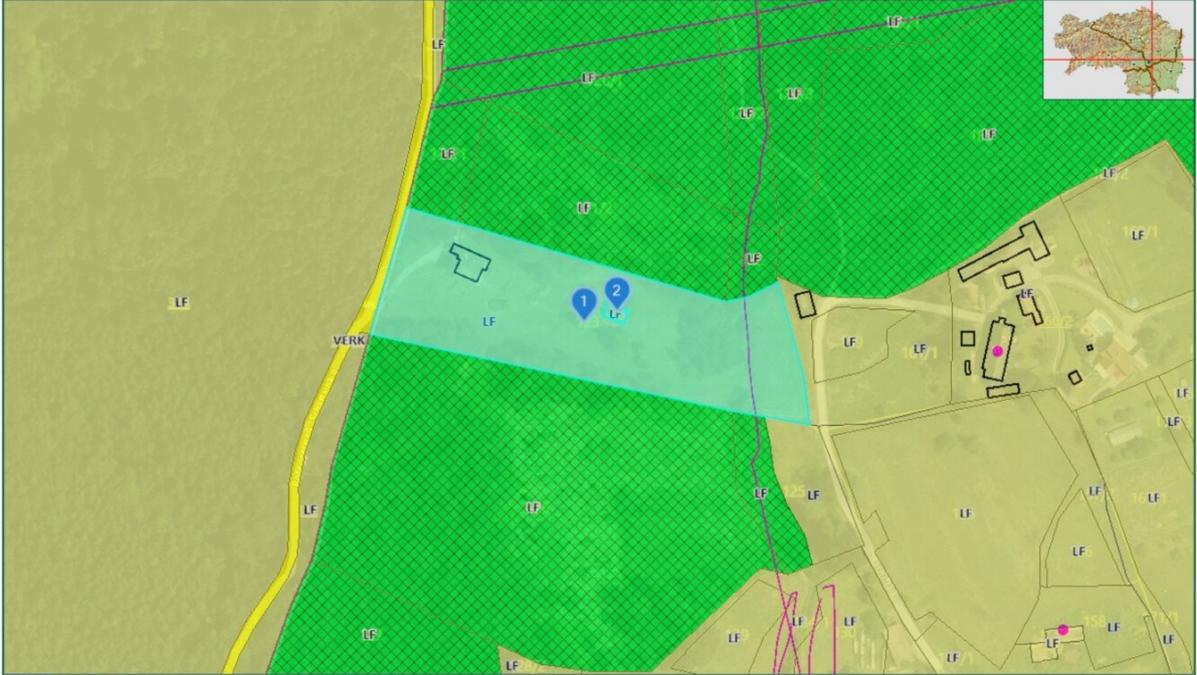












# Objektbeschreibung

## Perle an der Grazer Stadtgrenze – Naturidylle trifft Exklusivität

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint das Beste aus zwei Welten: **absolute Ruhe, beeindruckende Naturkulisse und großzügige Flächen** – und das in unmittelbarer Nähe zur Stadt Graz. Die Grundstücksgrenze selbst berührt die **Stadtgrenze** – auf der einen Seite beginnt bereits das **Grazer Stadtgebiet**, auf der anderen eröffnet sich **Ihr privates Naturparadies**.

Ein Rückzugsort der besonderen Art für Menschen, die Privatsphäre, Weitläufigkeit und Exklusivität schätzen.

## Das Grundstück

Mit einer Größe von **9.373 m<sup>2</sup>** stellt dieses Grundstück eine absolute Rarität dar. Ein Refugium mit nahezu endloser Privatsphäre und einer beeindruckenden Weite.

- **Gesamtfläche:** 9.373 m<sup>2</sup>
- **Länge:** ca. 194 m
- **Breite:** ca. 57 m
- **Widmung:** Landwirtschaftliche Fläche mit Punktwidmung
- **Effektive Gartenfläche:** rund 9.160 m<sup>2</sup> (abzüglich der bebauten Fläche)
- **Zufahrt:** ca. 40 m lange private Einfahrt von der öffentlichen Straße

Der Grund ist überwiegend Wiese mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern, wodurch eine offene, sonnendurchflutete Atmosphäre entsteht. Dank der Nachbarschaft zu Waldflächen und der Hanglage genießen Sie einen idyllischen Ausblick ins Grüne – ohne angrenzende Wohnhäuser.

## Das Wohnhaus

Die Liegenschaft besteht aus einem **massiv gebauten Altbestand (1968)** und einem **modernen Zubau (2017)** in Holzriegelbauweise. Durch die bauliche Trennung können die Einheiten flexibel genutzt werden:

- als **Mehrgenerationenhaus**
- für **Wohnen und Arbeiten** unter einem Dach
- als Kombination aus **privater und vermietbarer Einheit**

Eine Zusammenlegung zur geschlossenen Wohneinheit ist nach Rücksprache mit der Behörde möglich.

**Wohnflächen gesamt: ca. 213,09 m<sup>2</sup>**, verteilt auf drei Ebenen:

- Erdgeschoss: 81,94 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: 86,31 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss (durchgehend übererdig und lichtdurchflutet): 44,84 m<sup>2</sup>

**Nutzflächen gesamt: ca. 342,6 m<sup>2</sup>** inkl. Keller, Balkon, Terrasse, Abstellräume und Kfz-Stellplätzen

**Raumangebot:**

- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 Toiletten

- 2 Küchen (1 voll ausgestattet, 1 vorbereitet)
- 2 Abstellräume
- 1 Balkon
- 1 Terrasse
- 2 überdachte Kfz-Abstellplätze

Der **Zubau von 2017** bietet höchsten Wohnkomfort:

- 3-fach verglaste Fenster
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Samsung)
- moderne Einbauküche mit Geräten von NEFF
- offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche
- 2 Schlafräume, einer davon mit direktem Terrassenzugang

Der Altbestand wurde bereits entkernt und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## **Weitere Besonderheiten**

Neben dem Hauptgebäude gibt es in rund 55 m Entfernung ein weiteres, baufälliges Haus (ca. 60 m<sup>2</sup>) auf einer separaten Grundstücksnummer (.76). Dieses Gebäude eröffnet – vorbehaltlich der behördlichen Klärung – die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung und könnte langfristig z. B. für Kinder oder Verwandte genutzt werden.

## **Infrastruktur & Versorgung:**

- Strom und Kanal sind angeschlossen
  - Strom wird Leitung aktuell von Masten auf unterirdisch umgestellt!
- Wasser über funktionierendes eigenes Brunnensystem
- Glasfaser-Internetanschluss bis an Grundstücksgrenze verlegt!
- Energieausweis:
  - Zubau HWB 68 (Vollwärmeschutz, zeitgemäße Dämmung)
  - Altbau HWB 280 (keine zeitgemäße Dämmung)
- Gemeindeabgaben: ca. 60 € / Monat
- Strom- & Heizkosten (LWP): ca. 130 € / Monat (subjektive und variable Angaben!)

## **Die Lage – Stadt und Natur vereint**

Diese Immobilie liegt **exklusiv an der Stadtgrenze von Graz** – näher kann man die Balance zwischen Natur und Urbanität nicht erleben.

## **In unmittelbarer Umgebung:**

- beliebte Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre
- das traditionsreiche **Gasthaus Griesbauer** mit großem Kinderspielplatz „ums Eck“
- Basilika Mariatrost in kurzer Distanz
- **LKH Graz** rasch erreichbar
- Anbindung an das Stadtzentrum Graz in wenigen Minuten

Eine Lage, die **ruhiges Landleben und urbane Nähe** perfekt verbindet.

## **Fazit – eine seltene Gelegenheit**

Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine Lebensentscheidung.

Die Verbindung von absoluter Ruhe, großzügiger Naturfläche, flexibler Nutzungsmöglichkeit und unmittelbarer Stadtnähe macht diese Liegenschaft zu einer **Perle am Grazer Immobilienmarkt**.

Ideal für Familien, die einen exklusiven Rückzugsort suchen, der gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Stadt bietet. Hier finden Sie Raum für Generationen, Naturverbundenheit und die Freiheit, Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <850m

Apotheke <2.375m

Klinik <1.875m

Krankenhaus <4.975m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.525m

Schule <2.100m

Universität <5.000m

Höhere Schule <2.650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.075m

Bäckerei <4.300m

Einkaufszentrum <6.750m

**Sonstige**

Geldautomat <2.625m

Bank <2.625m

Post <2.350m

Polizei <5.300m

**Verkehr**

Bus <925m

Straßenbahn <2.175m

Bahnhof <6.775m

Autobahnanschluss <7.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap