

FERNBLICK AUF GRAZ: Nachhaltiges Niedrigenergiehaus mit Keller und großem Garten



Objektnummer: 8374/132
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

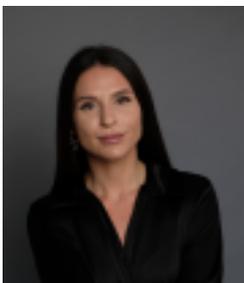
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	186,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	24,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,27
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. optionaler Möbelablöse (nach Vereinbarung)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

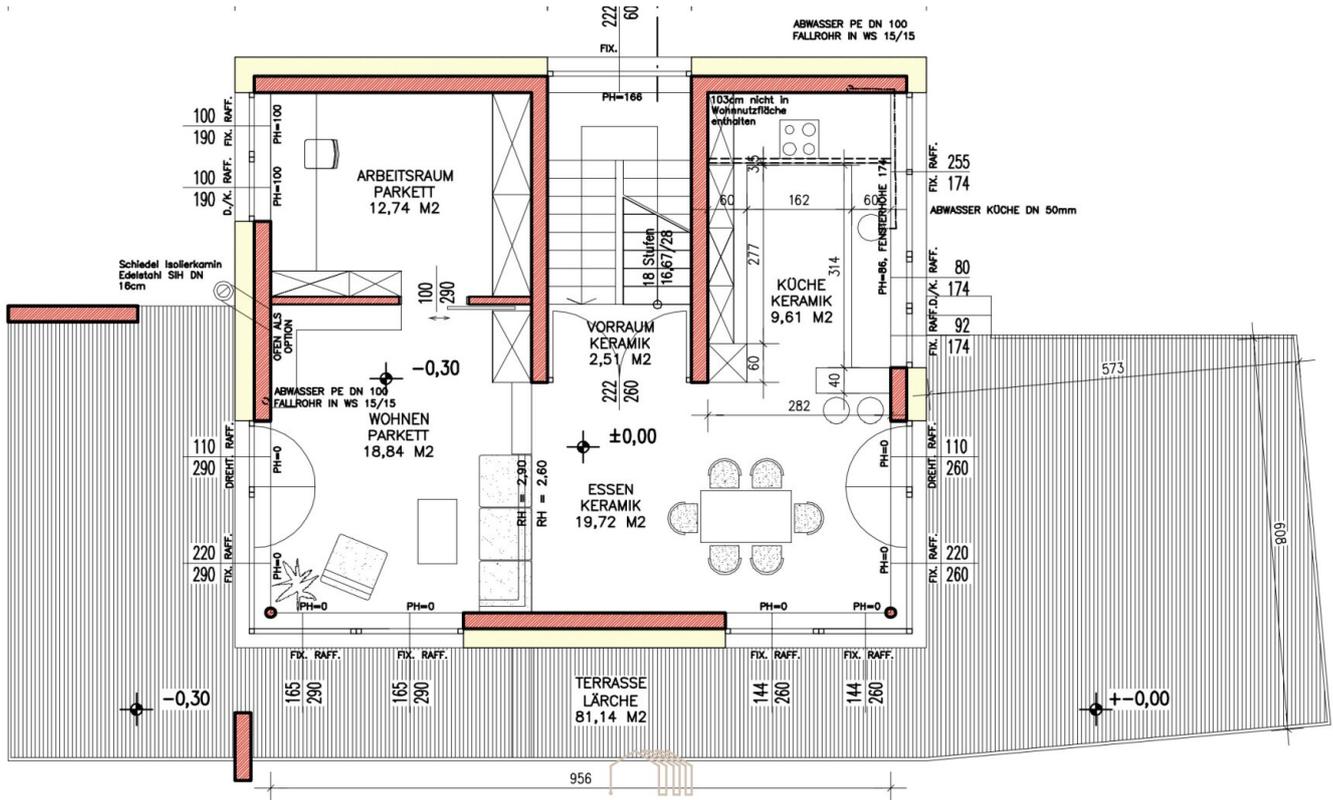












IMMOTÉKTUR

Objektbeschreibung

>>> IM PASSIVHAUSSTANDARD ERRICHTET <<<

Dieses moderne Einfamilienhaus ist ein architektonisches Meisterwerk, das **zeitlose Eleganz**, **höchste Energieeffizienz** und eine **traumhafte Lage** in perfekter Harmonie verbindet. In einer **ruhigen Sackgasse** von Graz-Andritz, einer der nobelsten Wohngegenden der Stadt, eröffnet sich ein Refugium, das nicht nur durch seine stilvolle Gestaltung, sondern auch durch seine **zukunftsweisende Bauweise** besticht. Auf einem sonnigen Grundstück mit rund **920 m² Fläche** und **erhöhter Lage** genießen die Bewohner einen traumhaften Blick auf die umliegende Landschaft und die Dächer von Graz bis hin zur St.-Veiter Kirche.

Das im **Jahr 2011** erstmals bezogene Haus erstreckt sich über rd. **186 m² Gesamtfläche** und besticht durch ein Raumkonzept, das **Großzügigkeit, Komfort und Funktionalität** harmonisch verbindet. Etwa **24 m²** werden dabei als **Keller** für Stauraum, Haustechnik und Ähnliches genutzt. Bereits beim Betreten wird die **durchdachte Architektur** spürbar: Man gelangt zunächst in einen großzügigen Vorraum, der nahtlos in das elegante, **offene Stiegenhaus** übergeht. Von hier öffnet sich der Weg in den weitläufigen Wohn-, Koch- und Essbereich, der mit seiner **hochwertigen Markenküche**, den **raumhohen Fensterfronten** und dem direkten Zugang zur **umlaufenden Terrasse** das Herzstück des Hauses bildet. Durch die fließende Verbindung von Innen- und Außenraum entsteht ein einzigartiges Wohnambiente, das **Leichtigkeit und Urlaubsgefühl** vermittelt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein stilvolles Gäste-WC sowie einen zusätzlichen Raum, der derzeit als Büro genutzt wird und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Obergeschoß befindet sich der **private Rückzugsbereich** mit drei Zimmern und zwei eleganten Badezimmern, die dank Fenster sowohl von Tageslicht durchflutet als auch optimal belüftet sind. Von den oberen Räumen eröffnet sich ein **traumhafter Ausblick**, der bei Sonnenuntergang eine ganz besondere Atmosphäre entstehen lässt. Der teilweise als Wohnraum nutzbare **Keller** bietet darüber hinaus Platz für **Stauraum** und die **modernste Haustechnik**.

Besonders beeindruckend ist die **konsequent nachhaltige Bauweise**. Errichtet im **Passivhausstandard** überzeugt das Gebäude durch **massive Bauweise** mit optimaler Wärmedämmung, hochqualitative **dreifach verglaste Fenster** und den **Verzicht auf**

Wärmebrücken. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Wärmepumpe mit Tiefenbohrung**, die als **Fußbodenheizung** in allen Räumen ausgeführt ist und sich individuell regulieren lässt. Unterstützt wird das System durch eine **Solarthermie-Anlage** (7m²) sowie eine **Photovoltaikanlage** mit einer Leistung von 3,5 kW, die nicht nur Warmwasser und Heizungsenergie liefert, sondern auch die Einspeisung überschüssiger Energie ermöglicht. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **kontrollierte Wohnraumlüftung (mit Wärmerückgewinnung)**, die für ein **gesundes Raumklima** sorgt, sowie durch eine **Regenwassernutzungsanlage**, die sowohl für den Garten als auch für die Toiletten verwendet werden kann.

Diese technische Ausstattung garantiert nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern vor allem **extrem niedrige Betriebskosten** – ein unschätzbare Vorteil in Zeiten steigender Energiepreise. Wer hier wohnt, lebt nicht nur luxuriös, sondern auch zukunftsicher und **ökologisch verantwortungsvoll**.

Die Außenanlagen sind ebenso durchdacht wie das Gebäude selbst. **Mehrere Gartenebenen** schaffen viel Platz für Erholung, Spiel und Gestaltungsmöglichkeiten. Die **große Terrasse** lädt zum Entspannen und Genießen ein, während ein **elektrisches Zufahrtstor**, ein **überdachtes Doppel-Carport** und eine umfassende **Alarmanlage** Sicherheit und Komfort gewährleisten.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine Verbindung von moderner Architektur, nachhaltiger Energieversorgung und exklusiver Lage. Es bietet die seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau mit einem verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Lebensstil zu vereinen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap