

**Großzügiges Traumhaus in Ruhelage: Pool, Poolhaus, Weinkeller, Weingarten, Weinlaube, Wintergarten, Out-Door-Küche & Wellness inklusive - LKH Nähe \*\*\*\***



**Objektnummer: 1750/39**

**Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Hart bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	199,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	324,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,00 €
<b>Heizkosten:</b>	234,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	112,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

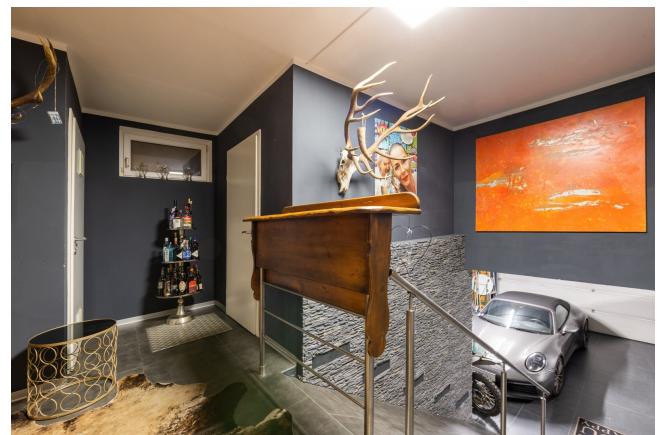
## Ihr Ansprechpartner

### Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH  
Kaiserfeldgasse 7 / OG5  
8010 Graz

T +43 664 91 666 36











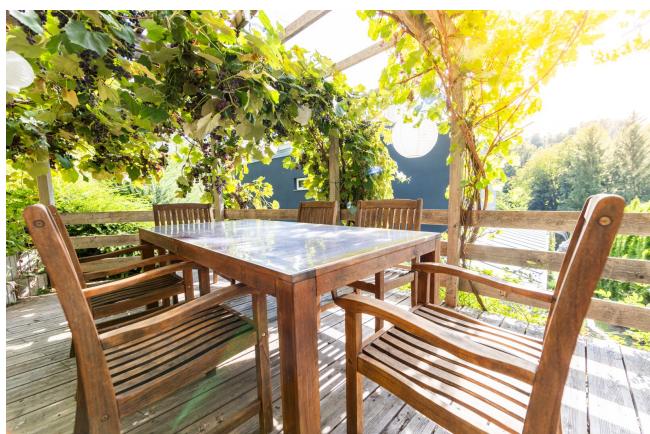






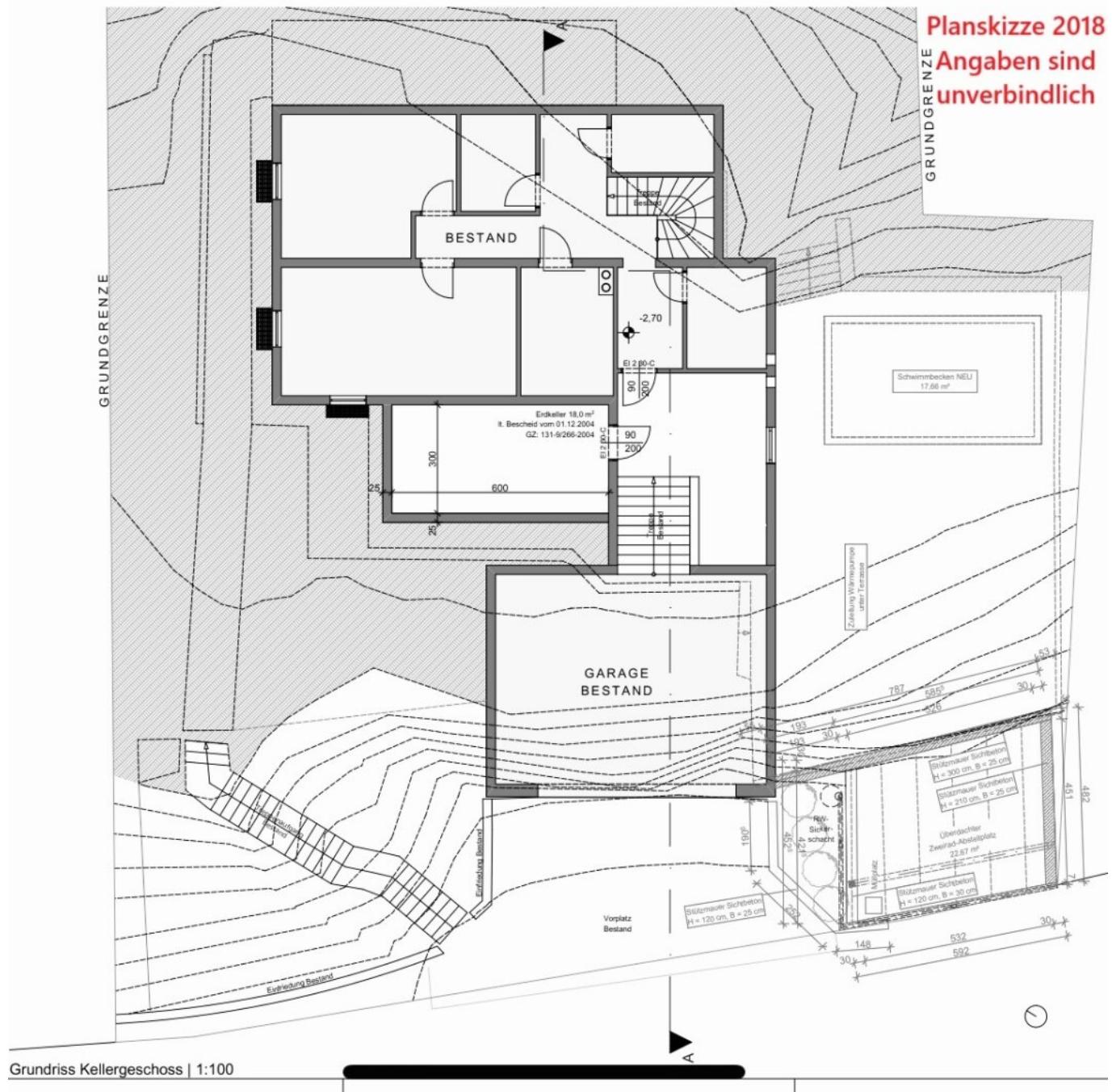




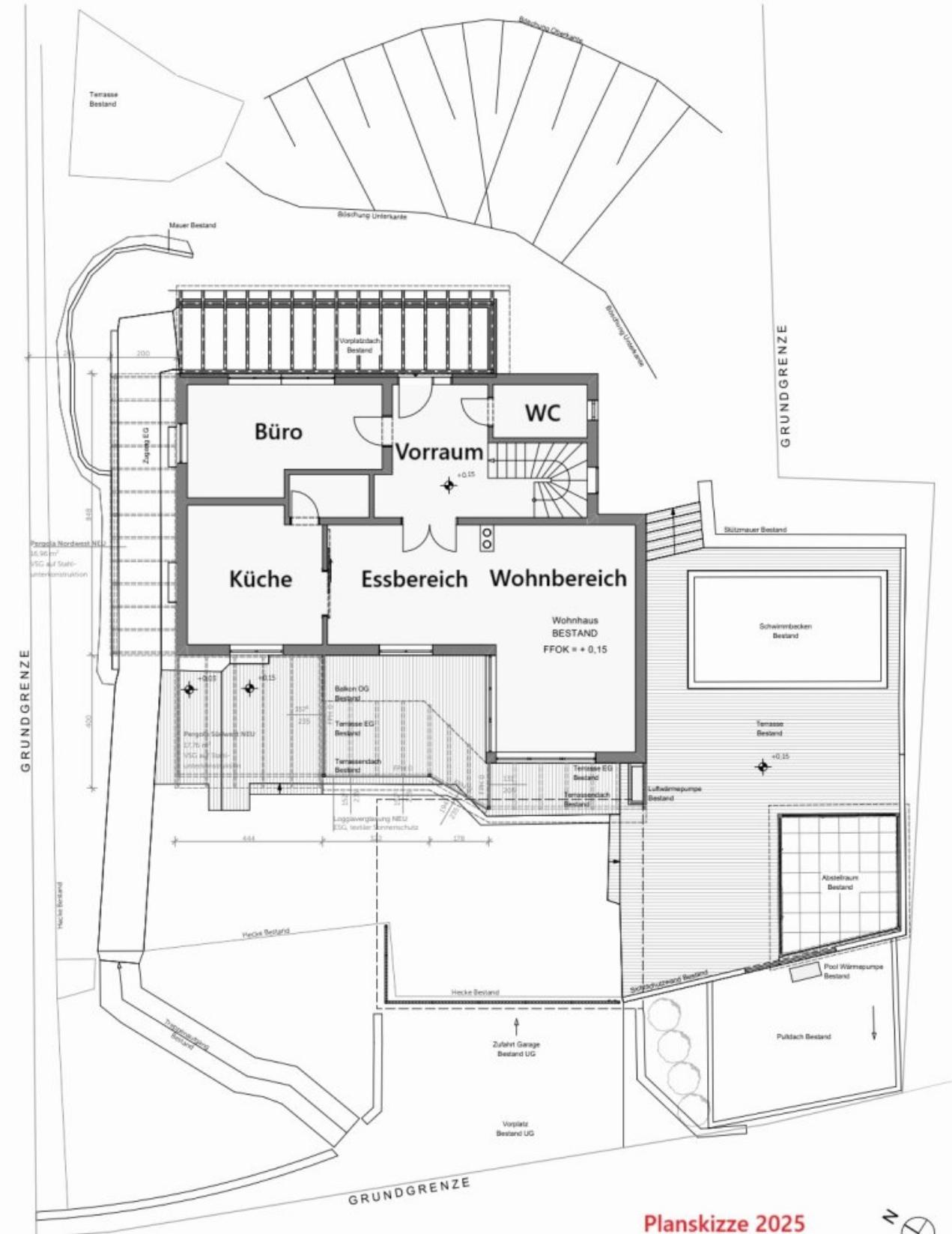




Planskizze 2018  
Angaben sind  
unverbindlich



Grundriss Kellergeschoß | 1:100



Grundriss Erdgeschoss | 1:100

Planskizze 2025  
Angaben sind  
unverbindlich



Grundriss Obergeschoss | 1:100

Planskizze 2018  
Angaben sind  
unverbindlich

A

# Objektbeschreibung

Diese Immobilie eignet sich perfekt für **Eigennutzer**, die in **Graz** arbeiten und **ihre Freizeit in einem exklusiven Rückzugsort genießen** wollen. Das 2004 errichtete **Niedrigenergiehaus** mit einer Wohnnutzfläche von ca. 200m<sup>2</sup> besticht durch eine **intelligente Raumaufteilung** und zahlreiche hochwertige Highlights.

## Untergeschoß

Von der **Doppelgarage** gelangt man über einen eleganten Aufgang ins Untergeschoß. Hier befinden sich ein **Weinkeller mit separater Lüftung**, ein **Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Bad** und mehrere Schrankräume. WC, Technik- und Abstellräume ergänzen das ca. **125 m<sup>2</sup> große Untergeschoß**. Die zahlreichen beheizten Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Erdgeschoß

Ganz gleich, ob Sie den **repräsentativen Innenaufgang** oder den **terrassenartig** von der Straße hinaufführenden **Außenaufgang mit stilvollem Edelstahlgeländer und stimmungsvoller Beleuchtung** wählen – jeder Schritt führt Sie **täglich mit Freude in Ihr neues Zuhause**.

Vom offenen Vorraum gelangt man in das **großzügige Arbeitszimmer**, das **WC** sowie den hellen **Essbereich**. Von hier aus geht es einerseits in den **separaten Küchenbereich** mit integrierter Speisekammer, schwarzen Granit-Arbeitsplatten und **High-End-Miele-Geräten**, andererseits in den **Wohnbereich** mit Kamin und **boden tiefer Fensterfront zum Garten**, die für viel Licht und ein offenes Raumgefühl sorgt.

Das absolute Highlight ist der vor dem Essbereich gelegene **Wintergarten** mit **elektrischer Beschattung** und **Deckenventilator**, über den man direkt in den **mediterranen Südwestgarten** gelangt.

## Obergeschoß

Im Obergeschoß erwarten Sie vier **Schlafzimmer**, ein **luxuriöses Badezimmer** mit

hochwertiger Ausstattung und ein **separates WC**. Große **boden tiefe Fenster** sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohngefühl. **Elektrische außenliegende Raffstores** und der rund **20 m<sup>2</sup> große Westbalkon mit Glasüberdachung** runden das Angebot ab – perfekt für entspannte Stunden in der Abendsonne.

## Außenbereich

Retour im Erdgeschoß, gelangt man vom Wohnbereich aus zur weitläufigen **Terrasse mit exklusivem, beheiztem Salzwasser-Pool** (Pumpenerneuerung Juni 2025). Das **Poolhaus aus Stahl und Glas** sowie ein elektrisch verschiebbares Terrassenelement, das den Pool vollständig überdacht, unterstreichen den luxuriösen Charakter der Liegenschaft.

Der **hochgelegene von der Straße aus uneinsehbare Garten** garantiert volkommene Privatsphäre und begeistert mit seiner mediterranen Gestaltung: **Palmen, Olivenbäume und eine elegante Sitzgruppe** schaffen eine Atmosphäre wie im Urlaub. Eine sorgfältig angelegte Heckenbepflanzung vollendet den idyllischen Rückzugsort.

Der rückseitige Garten ist sowohl von der **Südterrasse am Pool** als auch über einen **begrünten Zugang im Norden**, eingefasst von majestätischen Thujen und einem stilvollen Windfang, erreichbar.

Eine gemütliche **Weinlaube** bildet den Mittelpunkt dieses Bereichs – ein idealer Ort für genussvolle Stunden in privater Atmosphäre. Dahinter setzt ein sanft ansteigender Hang mit **edlen Weinstöcken** einen unverwechselbaren Akzent und verleiht dem Garten mediterrane Eleganz.

## Technische Ausstattung

Das Haus wurde in **Holzriegelbauweise** errichtet, was ein **großartiges Wohngefühl** schafft, der **Keller** hingegen in **Dichtbetonweise** für optimale **Stabilität** und **Trockenheit**. Beheizt wird es mittels **Öl in Kombination mit Photovoltaik**, wobei der Öl**brenner Anfang 2025 neu installiert** wurde. Die Räume werden teilweise über **Fußbodenheizung** und teilweise über **Heizkörper** beheizt. Alternativ befindet sich auch die Zuleitung für die bewilligte **Luftwärmepumpe** bereits unter der Terrasse, sodass diese jederzeit angeschlossen werden kann.

## Highlights dieser Liegenschaft

- Rund **200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** mit **7 Zimmern** – davon **4 Schlafzimmer im Obergeschoß, 2 Bäder und 3 WC.**

- **Kellerbereich (ca. 125 m<sup>2</sup>) mit Wellnessbereich und Weinkeller für entspannte Stunden.**
- **Nicht einsehbare, ebenerdige Gartenoase mit Palmen und Olivenbäumen – Urlaubsfeeling zu Hause.**
- **Wintergarten mit elektrischer Beschattung und Deckenventilator** als gemütlicher Rückzugsort.
- **Beheizter Salzwasser-Pool** mit elektrisch verschiebbbarer Abdeckung und Poolhaus.
- **Outdoorküche und Wärmemodul** für genussvolle Stunden von **Frühling bis Herbst.**
- **Niedrigenergiehaus** mit ca. 24 kWp **Photovoltaikanlage** und 23 kWh Batteriespeicher. Jahresproduktion ca. 20.000 kWh.
- **Doppelgarage und Carport** für insgesamt **3 PKW** plus **2 Stellplätze vor der Garage.**
- **Privater Weingarten mit eigener Weinlaube.**
- **Stahl-/Glas-Überdachung** auf drei Seiten des Hauses sowie über dem Balkon.
- **3-fach verglaste Kunststofffenster** mit **elektrischen Raffstores.**
- **Alarmanlage** für maximale **Sicherheit.**
- **Glaserfaseranschluss** direkt an der Grundstücksgrenze.
- **Weitere hochwertige Ausstattungsdetails** runden das Wohnkonzept ab.

Ich habe Ihr Interesse getroffen!? - 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.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap