

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



Objektnummer: 1750/40

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

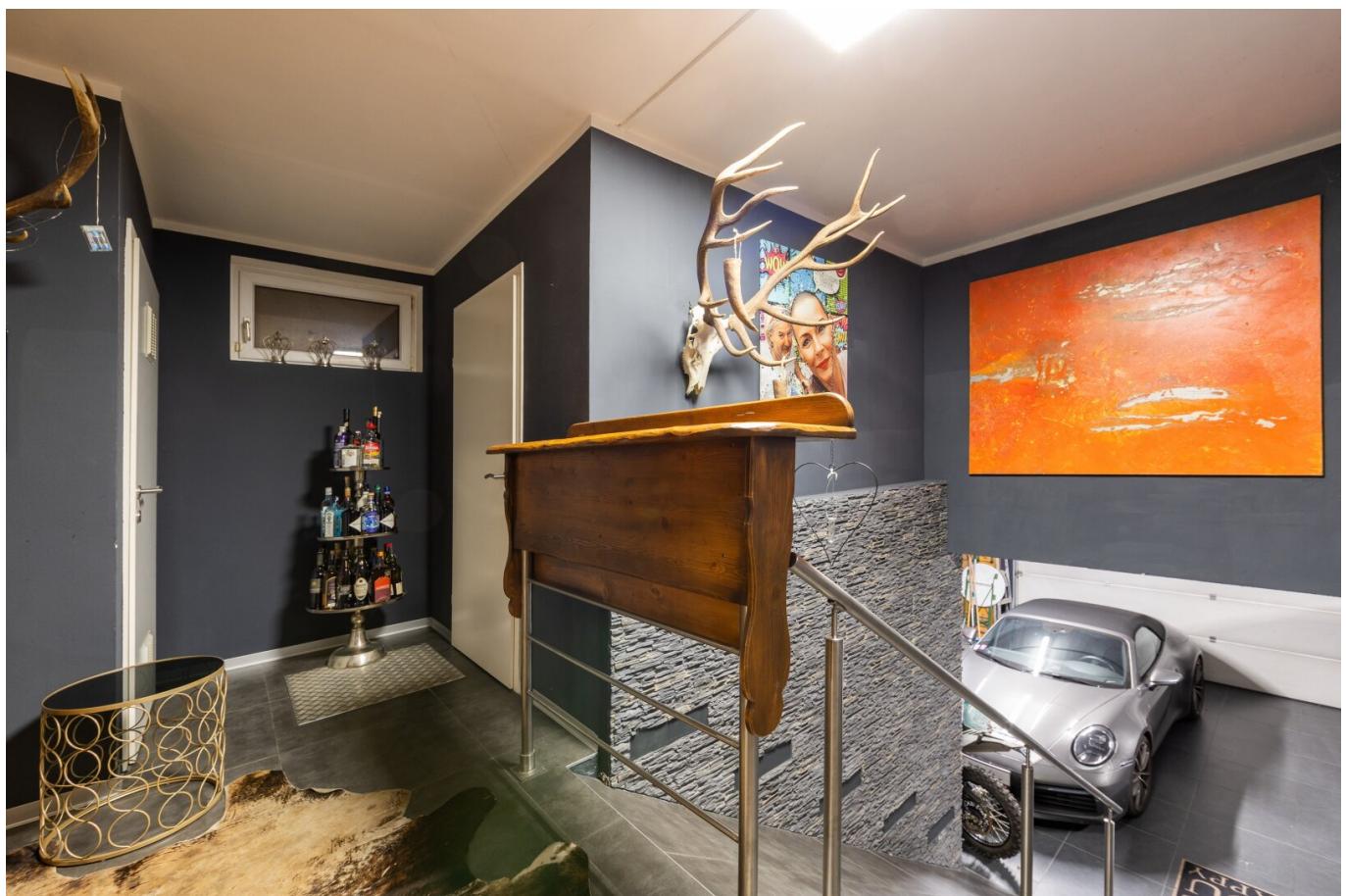
Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36







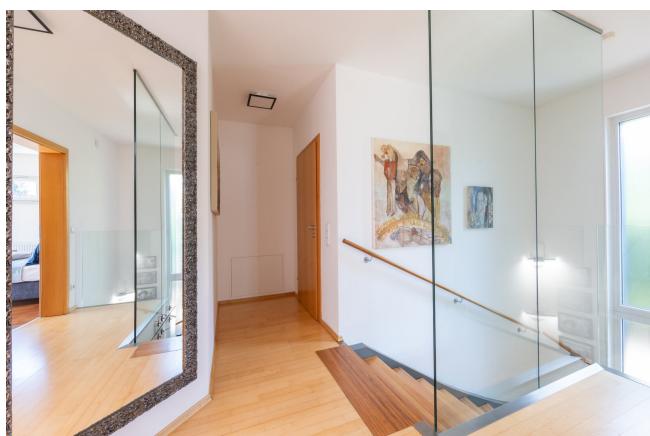




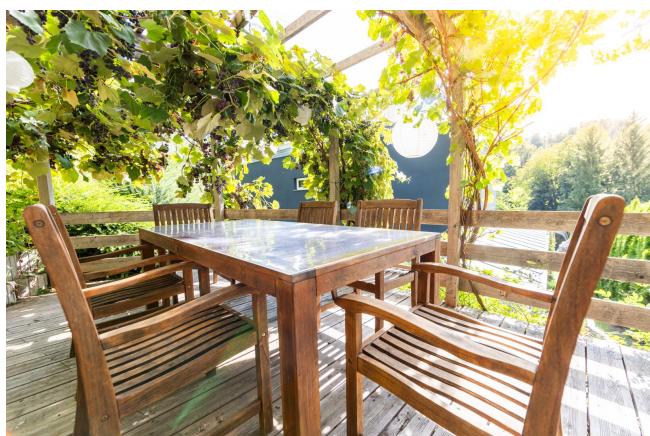






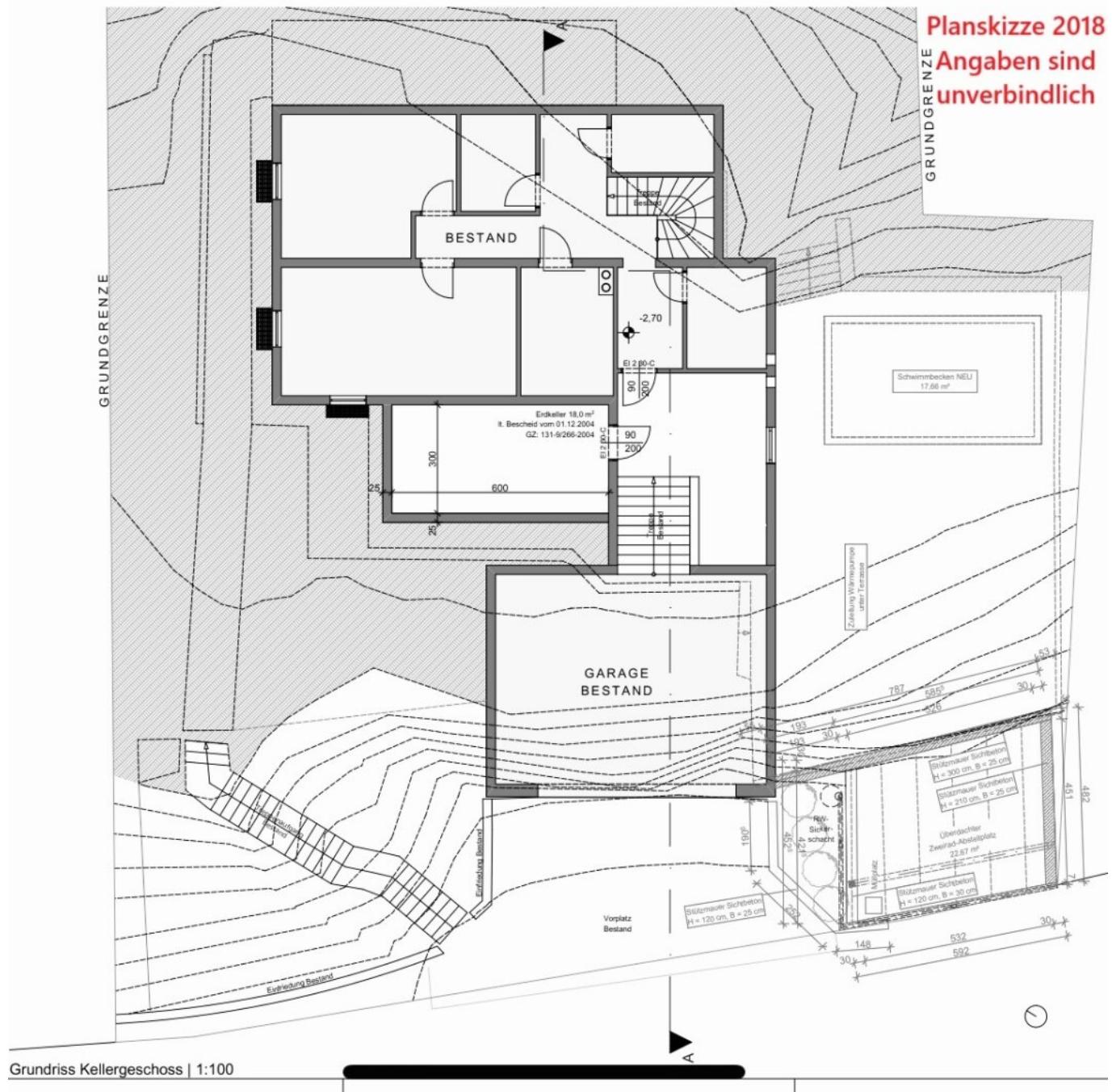


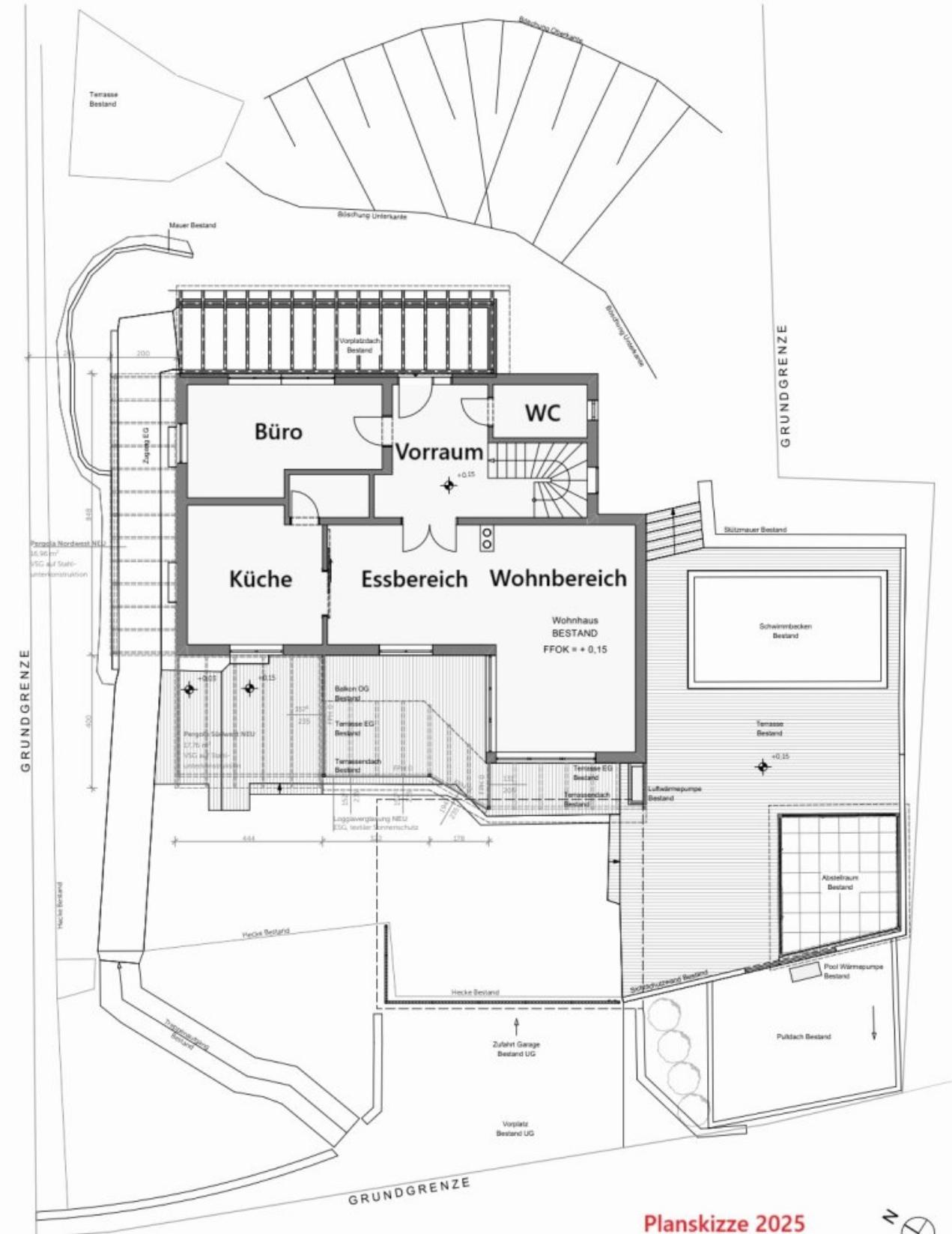






Planskizze 2018
Angaben sind
unverbindlich





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. 200m² 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 m² 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 m² 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 **Ölbrenner 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. Der **Glasphaseraanschluss** (A1) befindet sich an der Grundstücksgrenze und muss noch ins Haus eingeleitet werden.

Highlights dieser Liegenschaft

- Rund **200 m² Wohnnutzfläche** mit **7 Zimmern** – davon **4 Schlafzimmer** im

Obergeschoss, 2 Bäder und 3 WC.

- **Kellerbereich (ca. 125 m²) 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 verschiebbarer 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 <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap