

**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

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8047 Graz                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2004                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 199,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 324,00 m²                   |
| <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 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 54,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>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

































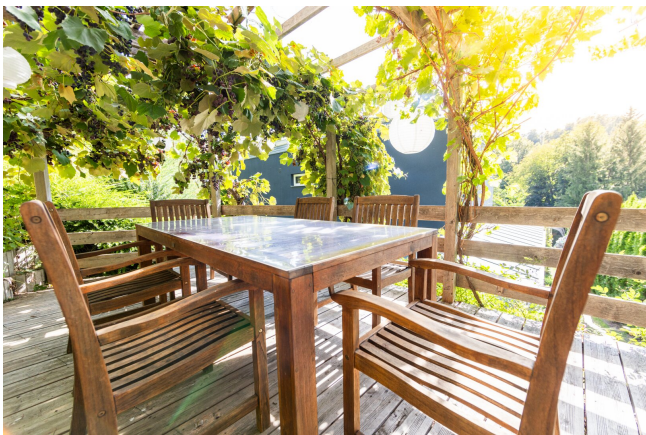










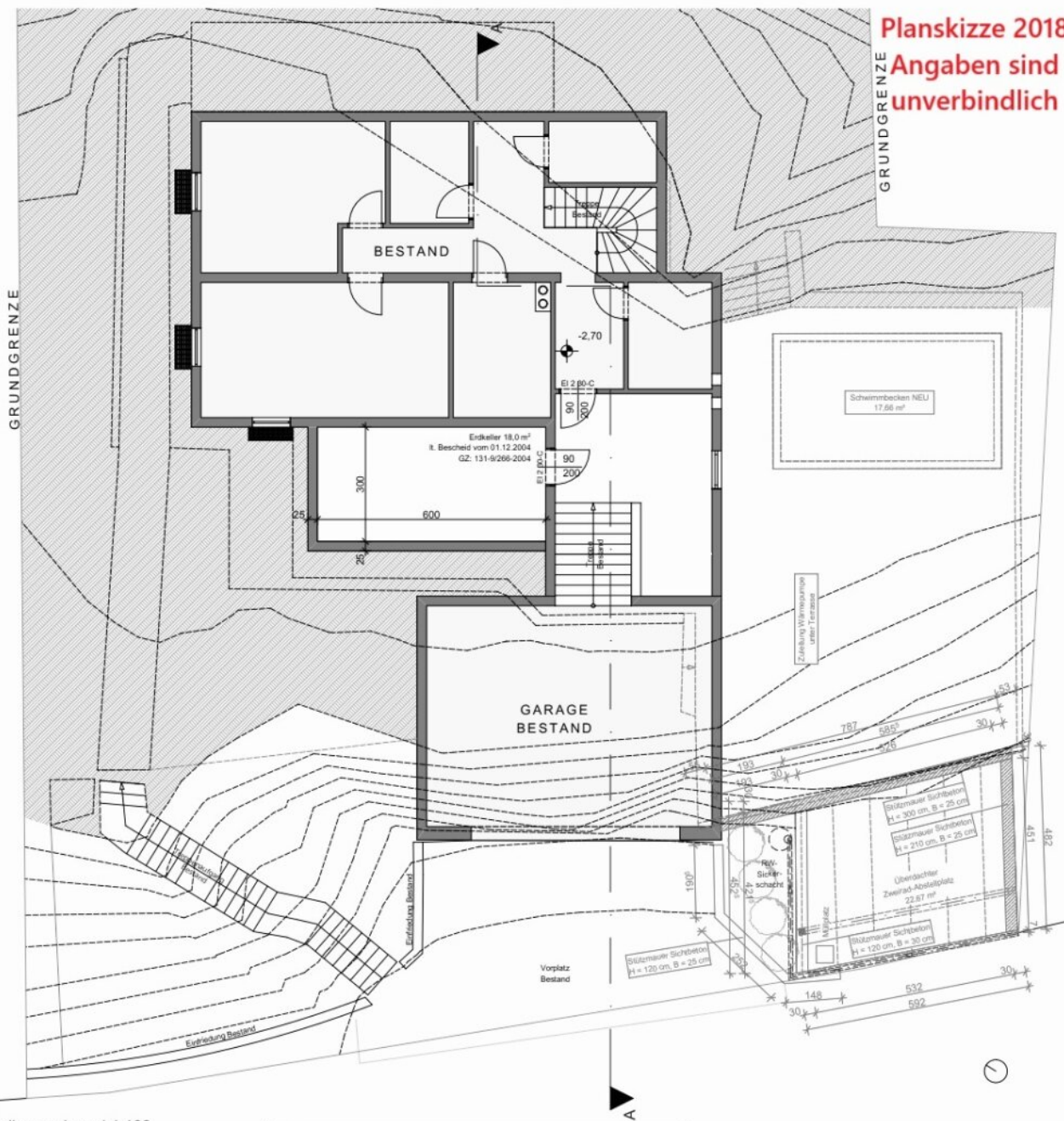






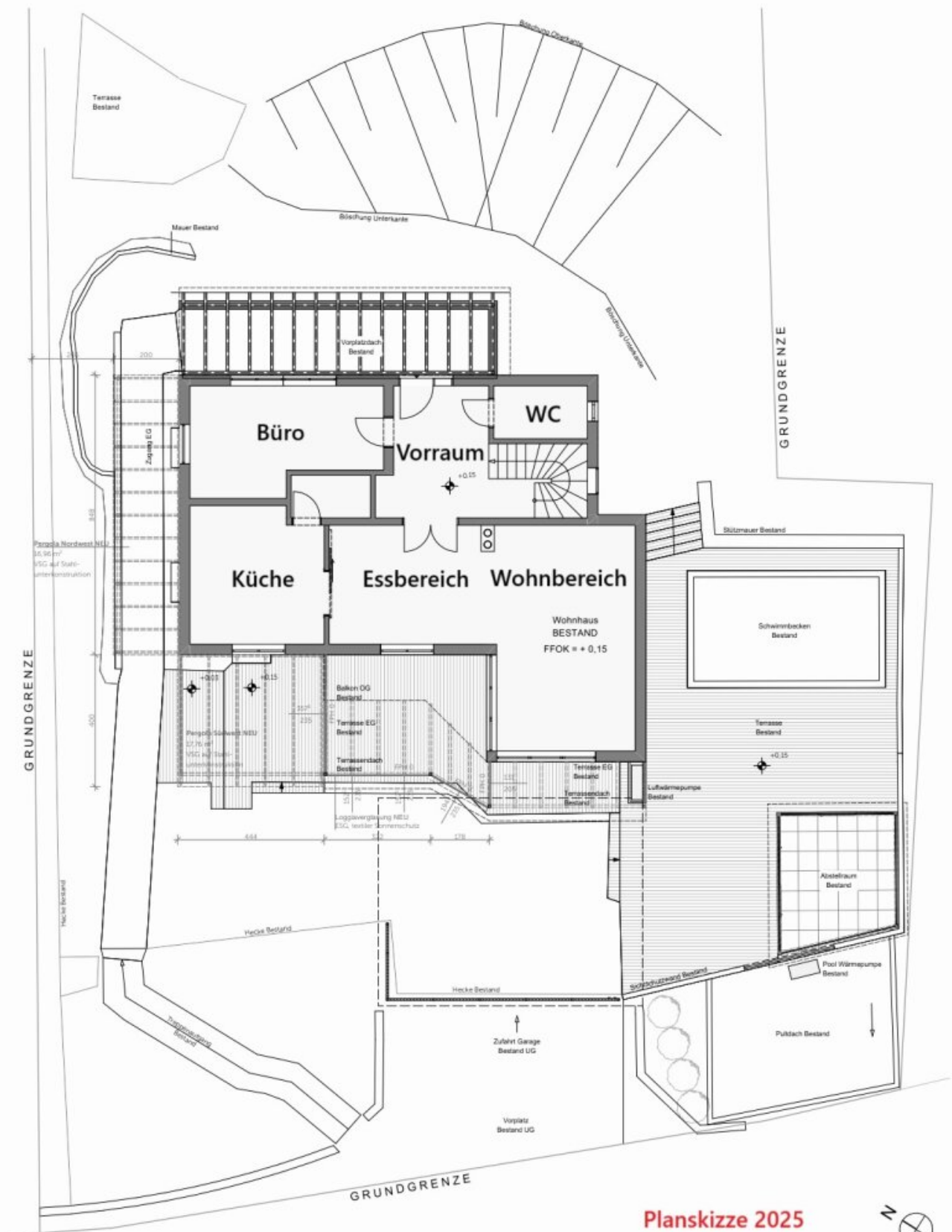


**Planskizze 2018**  
Angaben sind unverbindlich



Grundriss Kellergeschoss | 1:100





Grundriss Erdgeschoss | 1:100

Planskizze 2025  
Angaben sind  
unverbindlich







Planskizze 2018  
Angaben sind  
unverbindlich

Grundriss Obergeschoss | 1:100



## 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 **bodentiefer 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 **bodentiefe 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 vollkommene 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 **begrüntem 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 **Glasphaseranschluss (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 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 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