

**Rarität in Toplage von Graz-Mariatrost, nahe dem
Leechwald – Idyllisches Haus mit Gartenparadies direkt
am Waldrand**



Objektnummer: 1750/43

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,90 m ²
Nutzfläche:	211,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	500,00 m ²
Keller:	68,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 94,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	899.000,00 €
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

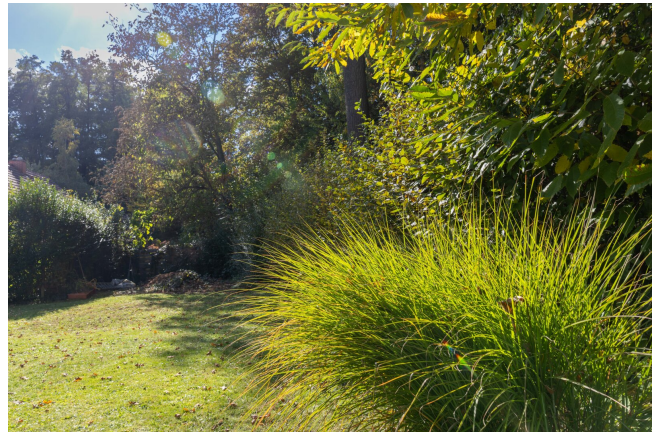






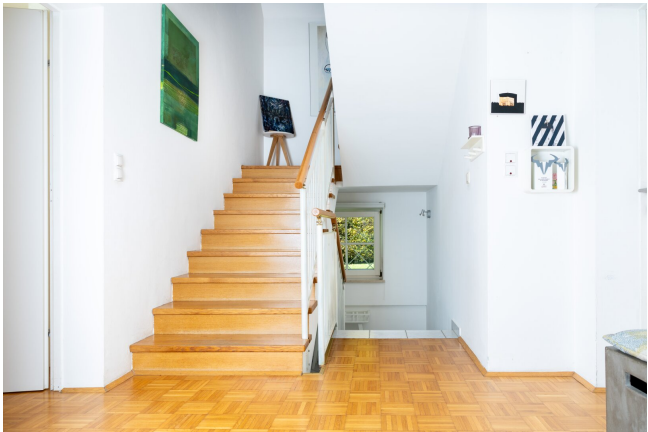
















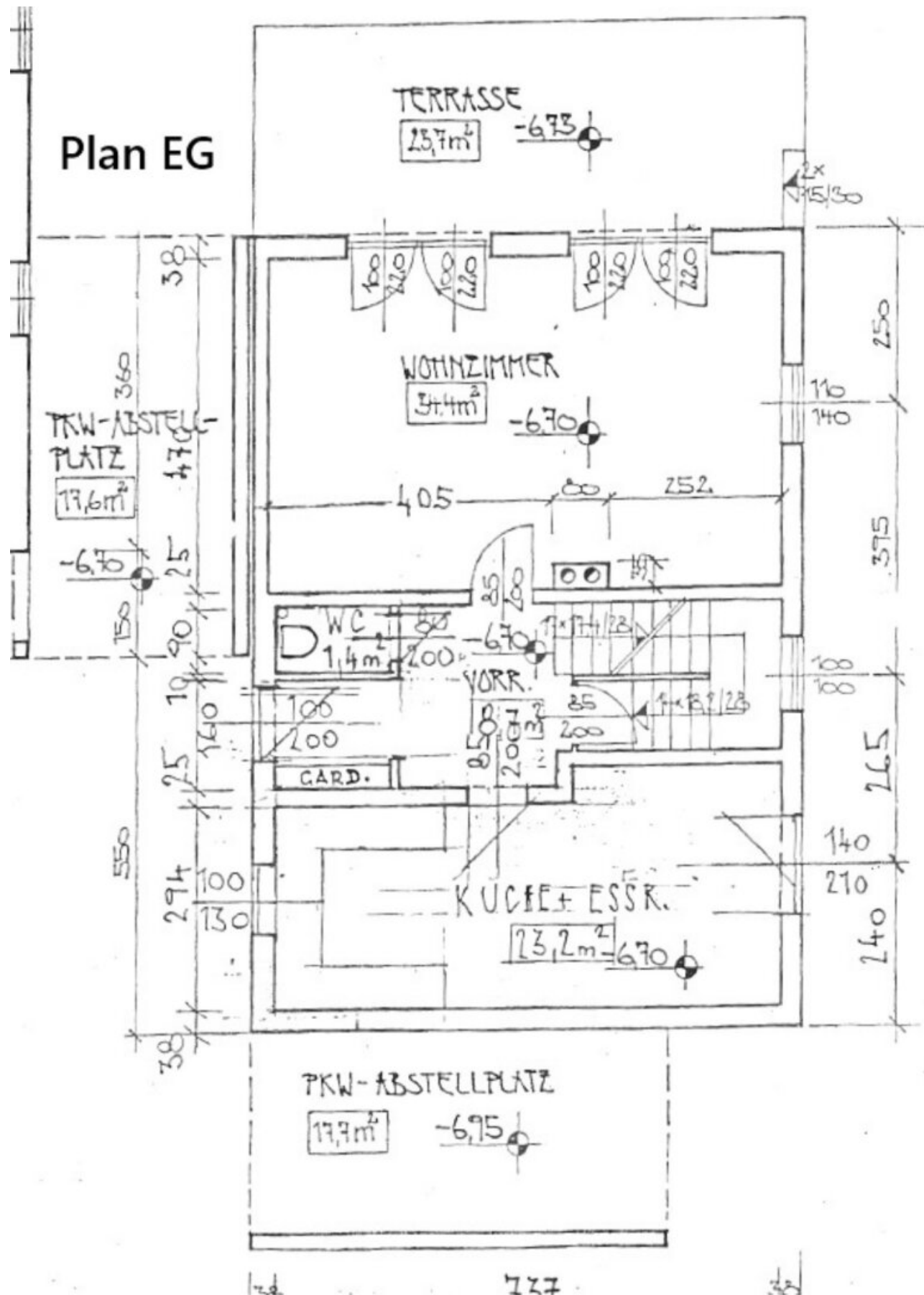




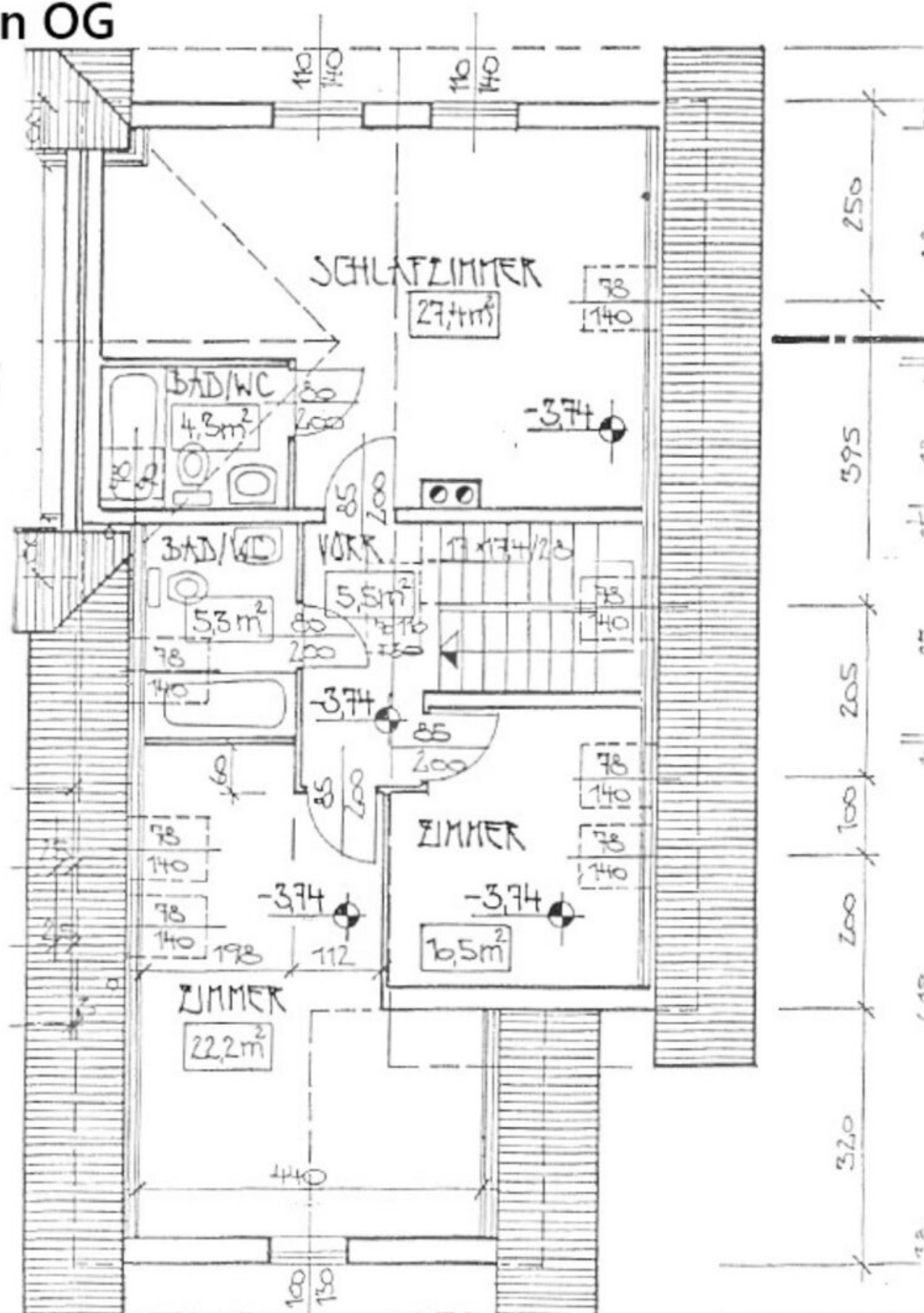




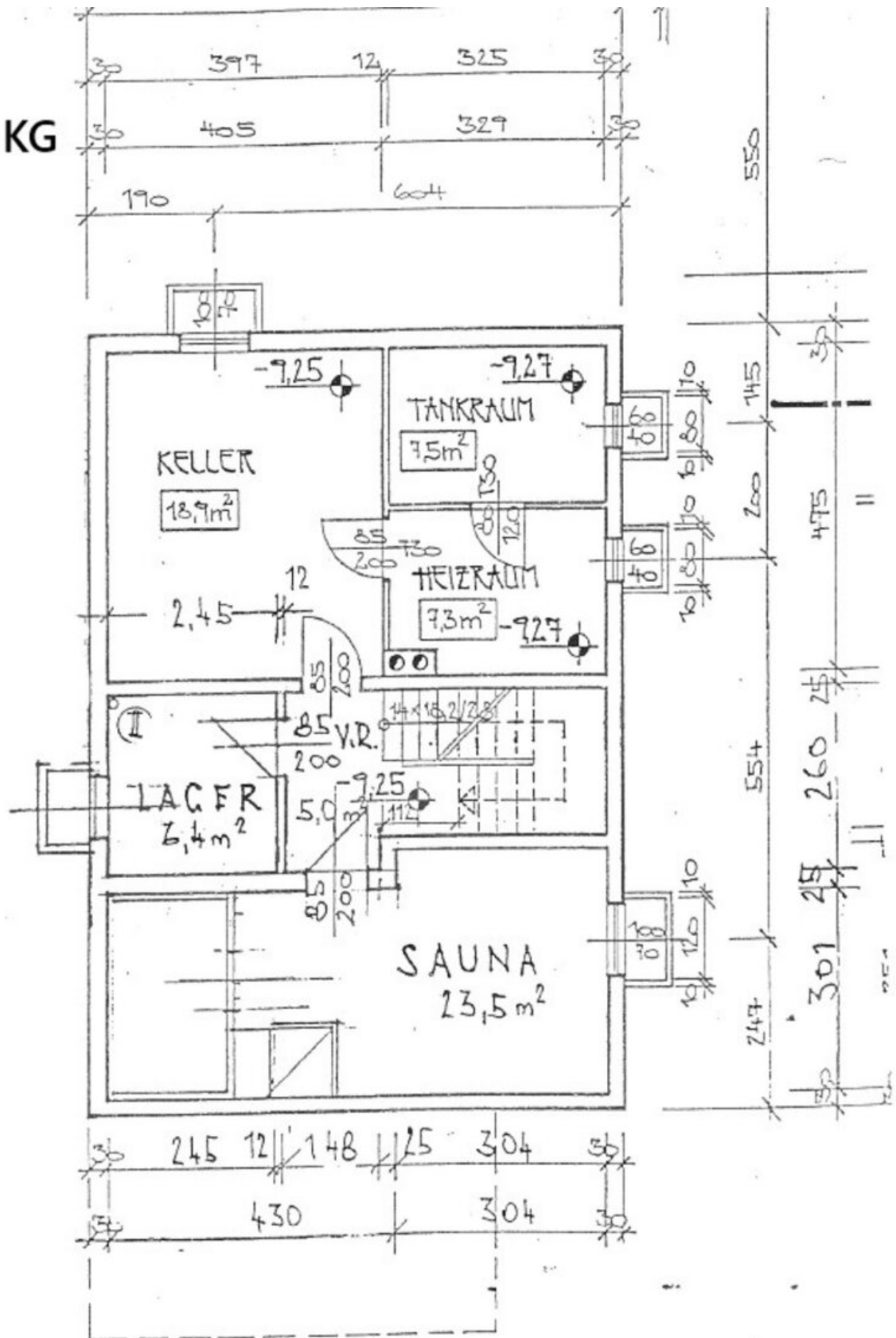
Plan EG



Plan OG



Plan KG



Objektbeschreibung

Beste Infrastruktur und optimale Anbindung

Die Lage verbindet **Ruhe und Naturnähe** mit einer **hervorragenden Infrastruktur**. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufs- und Sportmöglichkeiten** – darunter **Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Post, Fitnessstudio, Tennis- und Beachvolleyballplatz**.

Die **Straßenbahnlinie 1** ist in nur **rund 6 Gehminuten** erreichbar und bietet eine **direkte Verbindung in die Grazer Innenstadt** – ideal für alle, die das **urbane Leben** schätzen, aber dennoch gerne **im Grünen wohnen**.

Solide Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Potential

Das im Jahr **1998 errichtete Haus** überzeugt durch seine **massive Bauweise**: der Keller wurde in **Dichtbeton** ausgeführt, die beiden oberirdischen Geschosse in **Ziegel-Massivbauweise** – eine Kombination, die für **Langlebigkeit und Wertbeständigkeit** steht. **Wohnen mit Gartenidylle und höchstem Wohlfühlfaktor**

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein **einladender Vorraum** mit Garderobe und Gästetoilette – funktional gestaltet und **optimal auf den Alltag abgestimmt**.

Der **großzügige Koch- und Essbereich** bietet viel Raum für **gemeinsame Stunden** und **öffnet sich direkt zum Garten** – mit **Blick** auf eine **faszinierende Vielfalt** aus **Bäumen und Sträuchern**. Die in **U-Form** ausgeführte **Einbauküche** mit **südseitigem Fenster** ergänzt diesen Bereich perfekt und schafft eine **angenehme, helle Atmosphäre**. Auf der **Westseite** des Hauses öffnet sich das **rund 34 m² große Wohnzimmer** zur **Terrasse** hin – der ideale Ort, um **Ruhe und Privatsphäre** in vollen Zügen zu genießen.

Der angrenzende **Garten**, ein wahres **Naturjuwel**, wird nach Norden hin von einem **malerischen Waldstück** mit **alten Eichen und eindrucksvollen Bäumen** eingerahmt. Diese natürliche Kulisse verleiht dem Grundstück eine besondere Stimmung – ein Ort, an dem man die **Natur spürt** und jeden Tag aufs Neue die **Einzigartigkeit dieser Lage** erlebt.

Ob zum Entspannen, Spielen oder zum gemütlichen Beisammensein – dieser Außenbereich bietet Raum für jede Lebenssituation und verwandelt sich im Sommer in ein **grünes Wohnzimmer unter freiem Himmel**.

Zusätzliches Potenzial im Erdgeschoss ca. 16m² zusätzlich

Ein **Umbau des integrierten Carports zu einem weiteren Wohnraum** war bereits bewilligt und wird aktuell **zur erneuten Genehmigung eingereicht**. Dadurch können **rund 16 m²**

zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden – ideal als **Wohnessküche**, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Komfortables Obergeschoss mit Rückzugscharakter

Im **Obergeschoss** befinden sich **drei Schlafzimmer** und **zwei Bäder**, jeweils mit **eigener Toilette** – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf **Privatsphäre und Komfort** legen. Das **Highlight** dieses Geschosses ist der **westseitige Schlafbereich** mit rund **27 m²**, der durch seine **gelungene Raumaufteilung** besticht: ein großzügiges **Schlafzimmer mit Ankleideraum** sowie ein **eigenes Bad** mit **Badewanne** und einem **Fenster nach Süden**, das für natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Von den **westseitigen Fenstern** eröffnet sich ein **traumhafter Blick ins Grüne und über den Garten** – ein Ort, an dem man den Tag in Ruhe ausklingen lassen und die **Naturkulisse direkt vor dem Fenster** genießen kann. Die **Dachschrägen** wurden bei der Berechnung der Wohnfläche **nicht berücksichtigt**, wodurch sich die Angaben **an der tatsächlich gut nutzbaren Fläche** orientieren.

Der **Keller mit rund 68,6 m² Nutzfläche** bietet außergewöhnlich viel Platz und Gestaltungsspielraum. Zwei großzügige Räume (ca. **18,9 m²** und **23,5 m²**) eignen sich ideal als **Lager, Waschraum, Fitnessraum oder Wellnessbereich**. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen **praktischen Abstellraum** sowie zwei separate Räume, die als **Heiz- und Tankraum** dienen.

Parkmöglichkeiten

Zur Liegenschaft gehören ein **Carport-Stellplatz direkt im Gebäude** sowie ein **weiterer Stellplatz im Freien** auf dem Grundstück. Ein **besonderes Plus**: Für einen **dritten Pkw** besteht ein **verbüchertes Nutzungsrecht** (Dienstbarkeit) an einem **überdachten Abstellplatz** auf der angrenzenden Nachbarliegenschaft – eine **komfortable Erweiterung der Parksituation**.

Die beiden **Wohnhäuser** sind am Dach **baulich miteinander verbunden**, der betreffende Stellplatz selbst **steht jedoch nicht im Eigentum** der angebotenen Liegenschaft, sondern kann aufgrund der **dinglich gesicherten Dienstbarkeit** mitbenützt werden.

Laufende Kosten

Stadt Graz (Kanal, Müll, Steuer) ca. € 110,-- mtl.

Heizung (Öl) ca. € 250,-- mtl.

Wasser ca. € 25 mtl.

Schneeräumung ca. € 30 mtl.

Ich habe Ihr Interesse geweckt? - 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap