

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Graz mit Terrasse, Garage, Salzwasserpool



Objektnummer: 2077/398

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichtensternweg 4a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Nutzfläche:	144,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

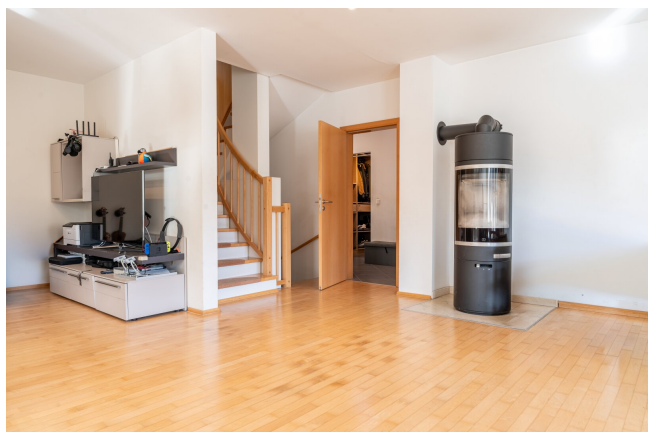
Michael Hackl

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 676 6742503

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

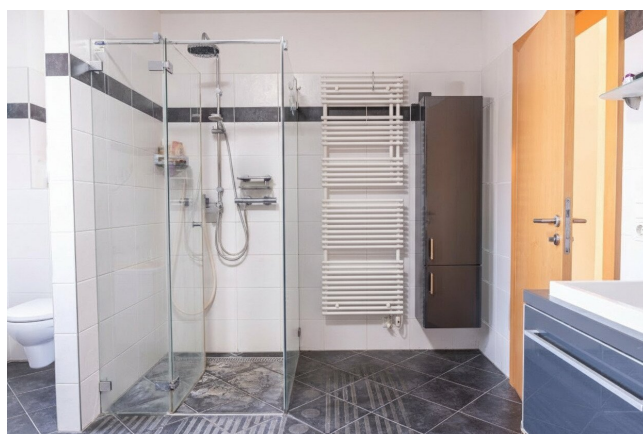
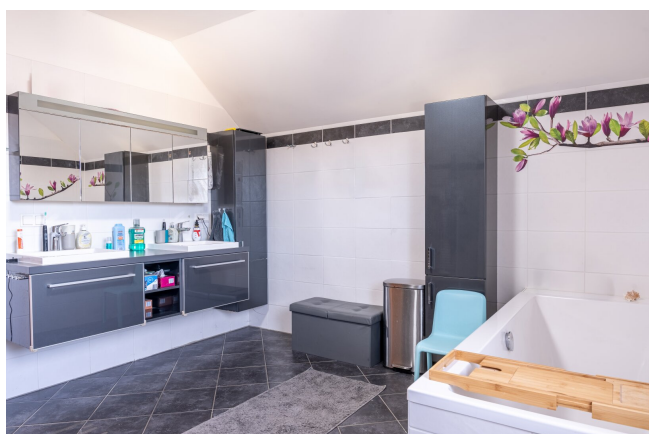


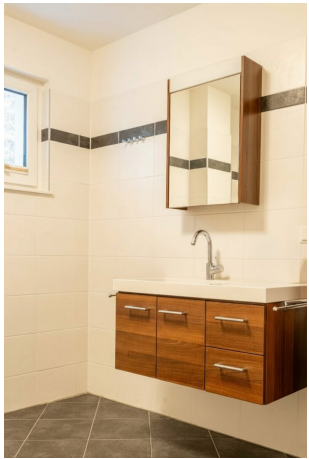








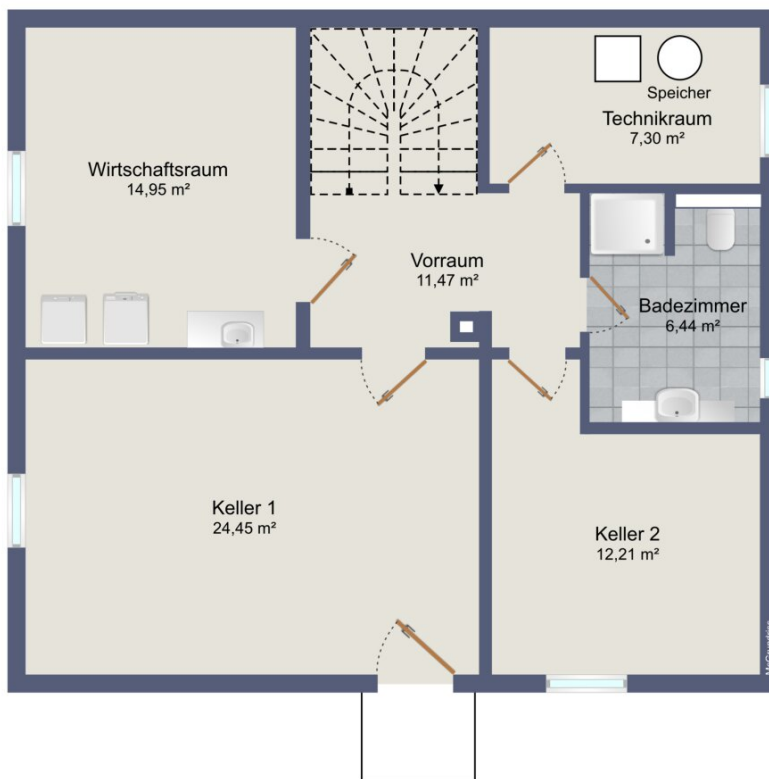


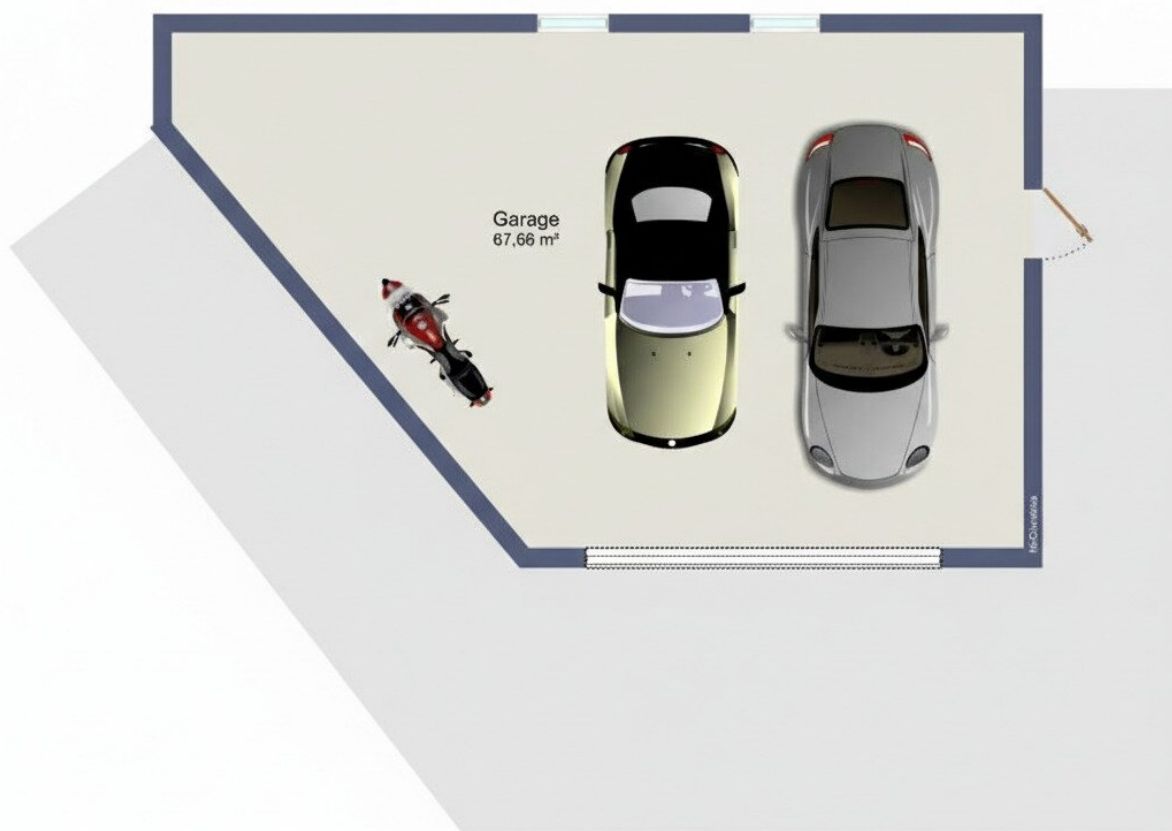












Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in Mariatrost mit Blick auf die Basilika

Dieses exquisite Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 2013, auf einem ca. 847 m² großen, leicht geneigten und vollständig eingefriedeten Grundstück. Die Liegenschaft besticht nicht nur durch ihre hochwertige Bauweise, sondern auch durch den traumhaften Ausblick auf die Basilika Mariatrost.

Bereits die öffentliche Zufahrt sowie die hochwertig gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Einfahrtstor vermitteln einen repräsentativen ersten Eindruck. Die großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen überdachten Stellplatz sowie mindestens drei weitere Abstellplätze am Vorplatz des Hauses.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer mit separatem Schuh- und Jackenraum. Ein Gäste-WC sowie ein Büro bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Schwedenofen schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und rundet das exklusive Wohnerlebnis ab.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich:

Ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum sowie zwei weitere Schlaf- bzw. Arbeitszimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Fliesen, Dusche, Badewanne und WC – eine wahre Wohlfühloase.

Der beheizte Kellerbereich eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und gliedert sich in einen Technikraum, einen Wirtschaftsraum, ein Badezimmer mit WC sowie zwei weitere Räume, die als Wohn- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Außenbereich & Wellness

Ein besonderes Highlight ist die hochwertig verlegte Steinplatten-Terrasse, davon 18 m² überdacht, mit elektrischer Beschattung per Fernbedienung. Der massiv errichtete

Salzwasserpool mit automatischer Salz- und pH-Wert-Regulierung sorgt für Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause. Ein separater Technikraum für den Pool ist selbstverständlich vorhanden.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet Privatsphäre, Ruhe und Entspannung – ein perfekter Rückzugsort vom Alltag.

Energieeffizienz & Ausstattung

Das Haus wurde äußerst energieeffizient und nachhaltig errichtet:

- Photovoltaikanlage
- Vollwärmeschutz
- 3-fach verglaste Fenster
- Luftwärmepumpe

Zusätzlich verfügt die Immobilie über:

- Alarmanlage mit Telefonanbindung
- Elektrische Markisen bei der Terrasse
- Hochwertige Küchengeräte
- Entkalkungsanlage inklusive Trinkwasserfilter
- Zwei Regenwasserzisternen mit Pumpe für die Gartenbewässerung

Lage & Infrastruktur

Mariatrost zählt zu den beliebtesten Wohngegenden von Graz. Ärzte, Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche Wanderwege in der Umgebung bieten herrliche Ausblicke über Graz und laden zu Freizeitaktivitäten ein.

Ein frei zugänglicher Eislaufteich liegt nur ca. 100 Meter entfernt. Die Bushaltestelle ist ca. 160 Meter entfernt und die Straßenbahndstation der Linie 1 ist in rund sieben Gehminuten erreichbar – eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum ist somit gewährleistet.

Fazit:

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint hochwertige Bauqualität, moderne Technik, großzügige Raumaufteilung und eine traumhafte Lage mit unvergleichlichem Ausblick. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <800m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.525m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <675m

Universität <3.675m

Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung

Supermarkt <725m

Bäckerei <3.400m

Einkaufszentrum <5.625m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <775m

Polizei <3.950m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <5.650m

Autobahnanschluss <8.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap