

Exklusiver Familientraum: Luxus, Lebensqualität und weitläufiger Garten!



Drohnenfoto Westseite

Objektnummer: 5420/7703

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8045 Graz |
| Baujahr: | 1985 |
| Wohnfläche: | 345,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 1.880,00 m ² |
| Zimmer: | 8,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 600,00 m ² |
| Keller: | 171,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 96,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,31 |
| Kaufpreis: | 950.000,00 € |
| Betriebskosten: | 163,05 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clara Käfer

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12











RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

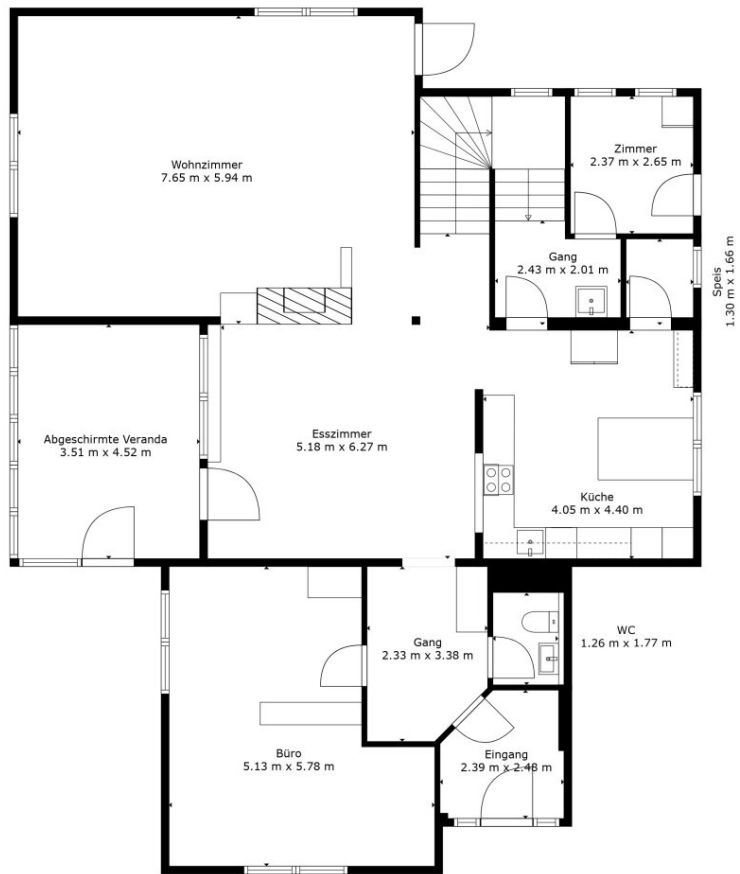


Investments

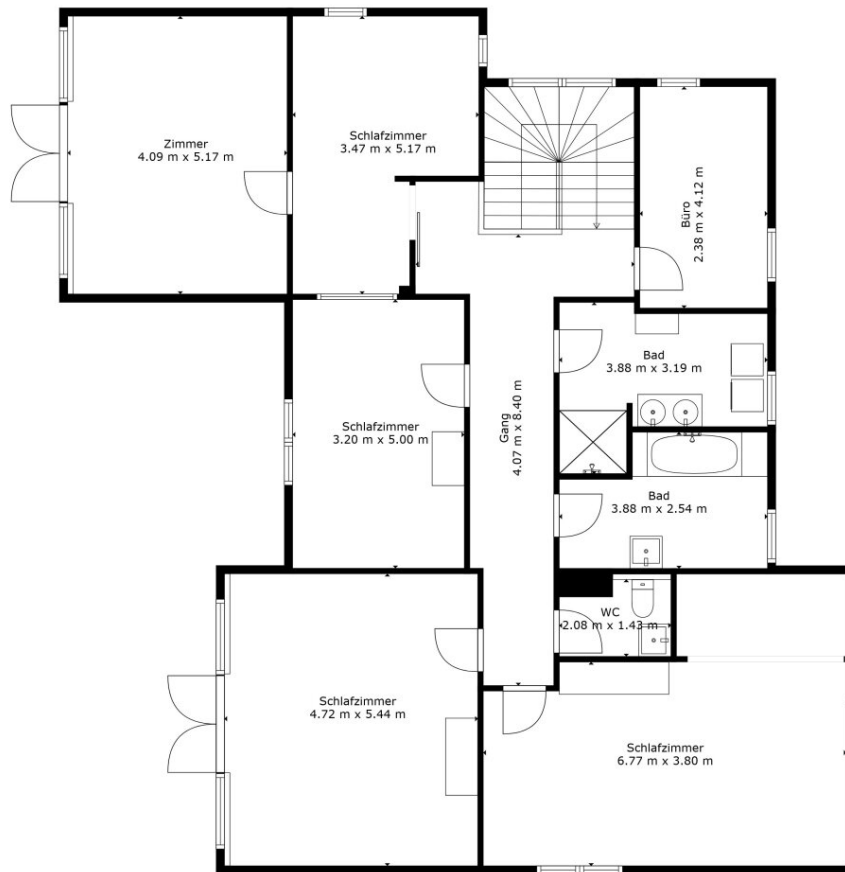


Apartments

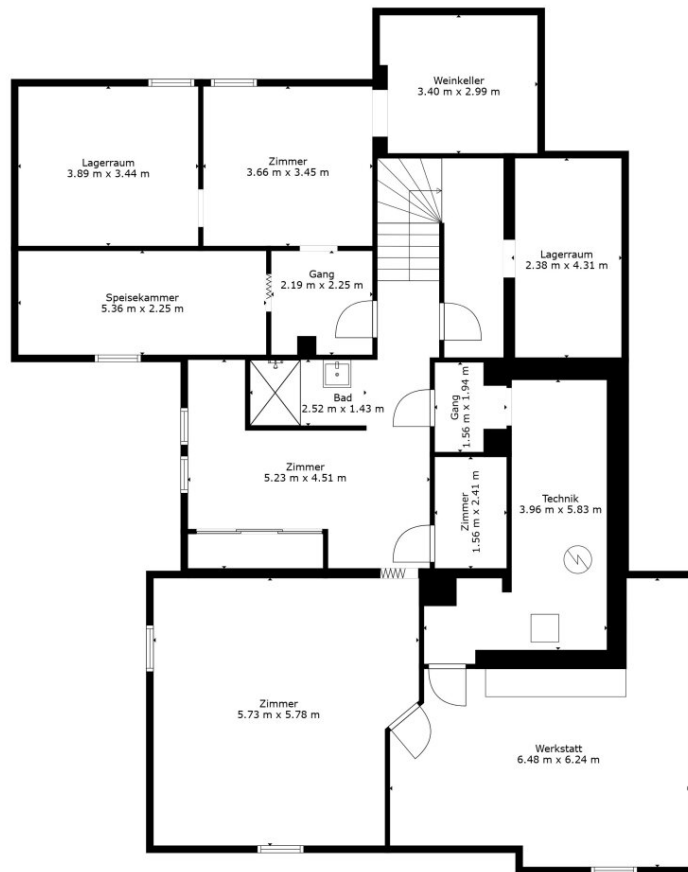
www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628



Grundrisskizze



Grundrisskizze



Grundrisskizze

Objektbeschreibung

Raum für Familie, Natur & Lebensqualität – exklusives Wohnen auf großzügigem Grundstück in Graz!

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Ca. **345 m² Wohnfläche** einer großzügigen Liegenschaft
- **Grundstück mit 890 m² + angrenzendes Freiland ca. 990 m²**
- Idyllischer **Bachlauf** direkt am Grundstück
- Lichtdurchflutete Architektur mit **hohen Räumen & Süd-West-Ausrichtung**
- Großzügiger Wohnbereich mit gemütlichem **Ofen**
- Überdachte Terrasse & **weitläufiger Garten** mit viel Gestaltungspotenzial
- Insgesamt 4 Schlafzimmer + zusätzliches Zimmer im Untergeschoss
- **Zwei Badezimmer** (Walk-in-Dusche & Badewanne) + separate WCs
- **Vollunterkellert** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Südbalkon** bei zwei Schlafzimmern mit **Grünblick**

Dieses **außergewöhnliche Einfamilienhaus** überzeugt bereits beim ersten Betreten durch seine beeindruckende Architektur und ein **durchdachtes Raumkonzept**. Großzügige Glasflächen und die optimale Süd-West-Ausrichtung sorgen für eine außergewöhnliche **Helligkeit in allen Wohnbereichen** und schaffen ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Die **geräumige Küche** bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Momente. Praktisch ergänzt wird sie durch eine angrenzende **Speisekammer**, den direkten Zugang zum Keller sowie eine zusätzliche Gartentür – perfekt durchdacht für den Familienalltag. Der **großzügige Essbereich** geht fließend in den südlich gelegenen **Wintergarten** über und schafft einen idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und besondere Familienmomente.

Das **Wohnzimmer präsentiert sich großzügig**, offen und dennoch angenehm privat – mit beeindruckender **Raumhöhe von 3,20 Metern**. Von hier aus gelangt man direkt auf die **überdachte Terrasse** und in den weitläufigen Garten, der Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet. Der westlich ausgerichtete Garten bietet außergewöhnlich viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob Pool, Baumhaus, Spielflächen, Hochbeete oder gemütliche Lounge-Bereiche: Hier entsteht ein echtes Familienparadies.

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus durch seine klare Struktur und Großzügigkeit. Neben einem **flexibel nutzbaren Zimmer im Untergeschoss** – ideal als Büro oder Gästezimmer – stehen im **Obergeschoss vier weitere Schlafzimmer** zur Verfügung. Zwei davon verfügen über einen **direkten Zugang zum Südbalkon** mit herrlichem Blick ins Grüne. **Zwei moderne Badezimmer**, eines mit Walk-in-Dusche und eines mit Badewanne, sorgen für höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre im Alltag.

Der edle Parkettboden unterstreicht den modernen Landhausstil und verleiht dem gesamten Haus eine warme, hochwertige Atmosphäre. Der großzügige Grundriss, die außergewöhnliche Grundstücksgröße sowie die naturnahe Lage mit Bachlauf machen diese Liegenschaft zu einem seltenen Angebot am Grazer Immobilienmarkt.

Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern Lebensqualität schafft – perfekt für Familien, die Natur, Freiheit und stilvolles Wohnen verbinden möchten. Hier entstehen Erinnerungen, die bleiben.

Hier wird **Wert auf Qualität, Sicherheit und langfristige Wohnperspektive** gelegt. Nutzen Sie diese seltene Chance und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie. **Wieso Zeit verlieren?** Ich freue mich schon sehr auf Ihren **Anruf unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896)**, Clara Käfer, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap