

**EXKLUSIVES BLOCKHAUS-PARADIES AM  
MUGGAUBERG – 2 VERBUNDENE WOHN EINHEITEN MIT  
UNENDLICH VIELEN MÖGLICHKEITEN**



Einfahrt zum Haus

**Objektnummer: 7585/19747**

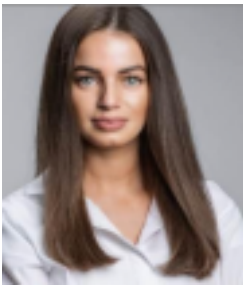
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muggauberg 37
Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8152 Muggauberg
Baujahr:	2001
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Kaufpreis:	997.000,00 €
Provisionsangabe:	

3,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Ein **majestätisches Blockhaus** hoch über Stallhofen mit **panoramatischer Rundum-Aussicht** – und das absolute Highlight: **zwei verbundene Wohneinheiten**, die jeweils über **eigene, separate Eingänge** betreten werden können. **Es ist unglaublich viel möglich!** Ob als riesiges Familienhaus, multigenerationelles Wohnen, teilweise Vermietung oder als perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

### Das Haus – luxuriöse Holzarchitektur auf ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Massives **Blockhaus** (Baujahr ca. 2001, 2003 hochwertig aus- und umgebaut)
- **Zwei verbundene Wohneinheiten** mit separaten Eingängen – extrem flexibel nutzbar
- **Untergeschoss:** Großzügiges Hallenbad mit Indoor-Pool und **moderner Entfeuchtungsanlage**
- **Riesengarage mit 3 Toren** – riesiger Platz für mehrere Fahrzeuge und Hobby
- **Erdgeschoss + Dachgeschoss:** Offene Wohnlandschaften, hochwertige Einbauküchen, Kaminzimmer, Wintergärten, Schlafzimmer, Bäder, Büro und Fitnessraum
- **Super-Ausstattung:** Vollholztüren, Dreischichtparkett & Fliesen, Thermo-Holzfenster, Menerga-Heizung, drei Kachelöfen, zentrale Rolladen-Fernsteuerung und vieles mehr

### Die Außenanlagen – Ihr privater Wellness-Park auf 3.928 m<sup>2</sup>:

- **Vergrößerter Natur-Schwimmteich** mit traumhaftem Weidenbaum
- **Eigenes Saunahaus** mit finnischer Sauna, Infrarot und Aufenthaltsraum

- Aufwendige Steinschichtungen, Rollrasen, Obstbäume, Hecken, gepflasterte Wege und Carport
- Gartenhaus – alles top gepflegt

**Hinweis:** Das Objekt wurde in den letzten 3 Jahren nur selten bewohnt und benötigt daher **kleinere Instandhaltungsarbeiten**. Die perfekte Gelegenheit, dieses Juwel ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen aufzufrischen und zum absoluten Traumobjekt zu machen!

**Lage & Lebensgefühl:** Ruhige Höhenlage in Stallhofen mit unverbaubarer Aussicht – nur wenige Minuten von Graz entfernt. Absolute Privatsphäre, frische Luft und ein Blick, der jeden Tag begeistert.

**Ein absolutes Seltenheitsjuwel:** Zwei verbundene Wohneinheiten in einem einzigartigen Blockhaus-Anwesen mit Wellness-Garten, Sauna, Indoor-Pool und Riesengarage – in dieser Qualität und mit dieser Super-Ausstattung praktisch nie auf dem Markt!

**Dieses Objekt ist nicht nur ein Haus – es ist ein Lebenskonzept mit unzähligen Möglichkeiten.**

**Verpassen Sie diese einmalige Möglichkeit nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter +4366488221902**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.950m

Apotheke <3.700m

Klinik <8.650m

Krankenhaus <6.700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.700m

Kindergarten <5.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.025m

Bäckerei <1.975m

Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <2.075m

Geldautomat <2.325m

Post <2.475m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.200m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap