

+++ Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse & Pool in Eggersdorf bei Graz +++



Objektnummer: 3335

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	226,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

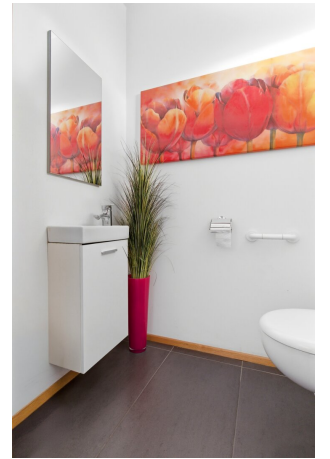


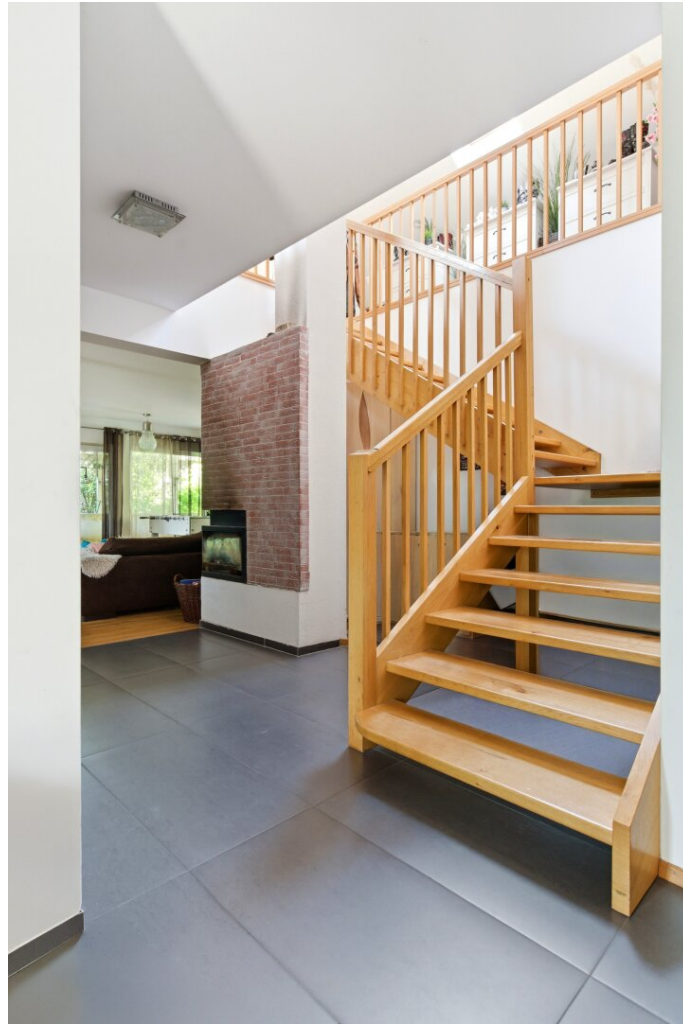






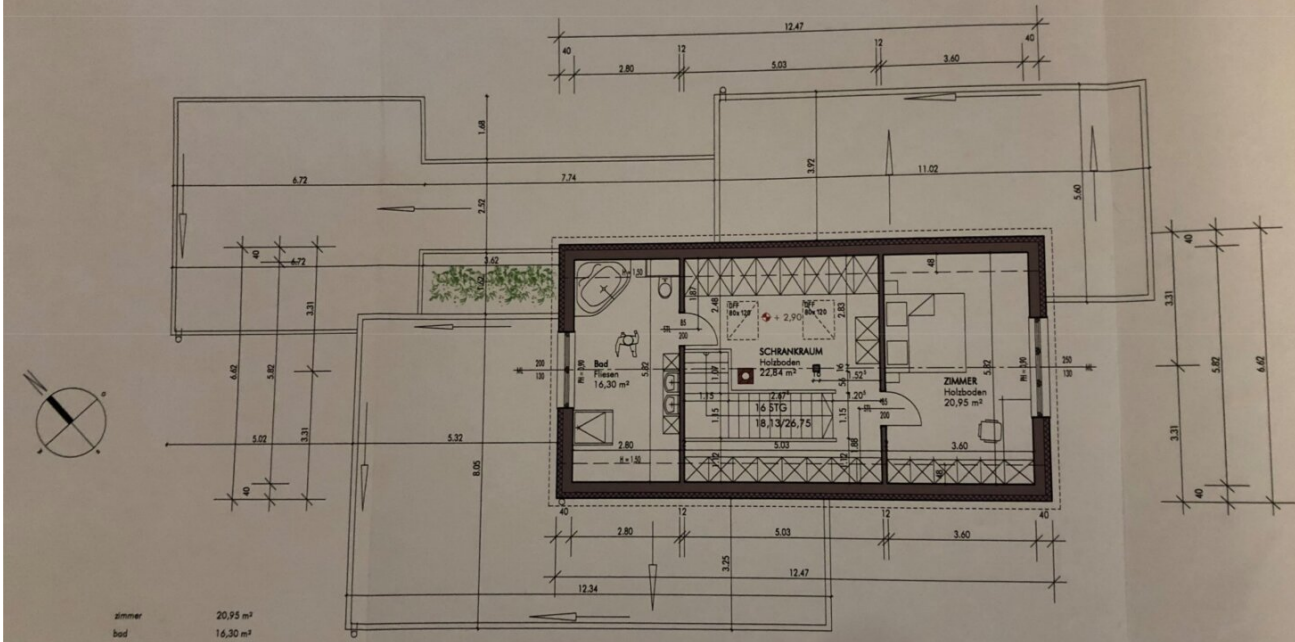












zimmer	20,95 m²
bad	16,30 m²
schrankraum	22,84 m²

dachgeschoss gesamt 60,09 m²
bruttogeschossfläche dg 82,55 m²

dachgeschoss

1 : 100

Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Manche Häuser bieten Platz zum Wohnen – dieses Haus bietet Raum zum Leben.

In einer ruhigen und familienfreundlichen Lage von Eggersdorf bei Graz erwartet Sie ein außergewöhnliches **Einfamilienhaus**, das mit Großzügigkeit, Wohnkomfort und einer einladenden Atmosphäre begeistert. Auf rund **226 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein Zuhause, das genügend Freiraum für die ganze Familie bietet und gleichzeitig Geborgenheit vermittelt.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Wohnqualität dieser Immobilie. Der durchdachte Grundriss mit insgesamt **sechs Zimmern** schafft ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Ob gemütliche Familienabende, konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit seinem behaglichen **Kamin**, der besonders an kühlen Tagen für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verbinden die Wohnräume harmonisch mit dem Außenbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit Schlafzimmer und Badezimmer – ein Ort der Ruhe, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen können.

Zwei moderne Tageslichtbäder sowie zwei separate WCs bieten höchsten Komfort und sorgen für entspannte Abläufe im Familienalltag. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, kombiniert mit einer angenehmen **Fußbodenheizung**, schaffen ein Wohngefühl, das man jeden Tag aufs Neue genießen möchte. Die moderne **Luftwärmepumpe** sorgt dabei für eine nachhaltige und energieeffiziente Wärmeversorgung.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende, vollständig überdachte **Terrasse mit rund 64 m²**. Hier entstehen unvergessliche Momente mit Familie und Freunden – vom gemütlichen Frühstück in der Morgensonne bis zu lauen Sommerabenden an der **Bar** in entspannter Atmosphäre.

Der **liebevoll angelegte Garten** mit herrlichem Grünblick und **Pool** zur Abkühlung an heißen Tagen, lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein. Kinder finden hier ausreichend Platz zum Toben, während Erwachsene die Ruhe und Natur genießen können. Dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase. In der **Gartenhütte** finden sie ausreichend Platz für Werkzeug und Ihre Gartengeräte.

Auch praktisch lässt die Immobilie keine Wünsche offen: **Zwei Carports** bieten komfortable

Stellplätze direkt am Haus.

Die Lage vereint **Ruhe und Lebensqualität** mit einer **guten Infrastruktur**. Eine Bushaltestelle befindet sich in angenehmer Nähe, und der nahegelegene Kindergarten macht das Haus besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Dieses Zuhause ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Familien zusammenwachsen und Lebensqualität jeden Tag spürbar wird.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohngefühl begeistern. Vielleicht wartet hier bereits Ihr neues Zuhause auf Sie.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <2.500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap