Grüne Ruhe-Oase am Ruckerlberg – 1.458 m² parkähnliches Grundstück mit Schöckelblick



Objektnummer: 1750/61

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Nutzfläche:	201,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
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
H +43 664 91 666 36

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



































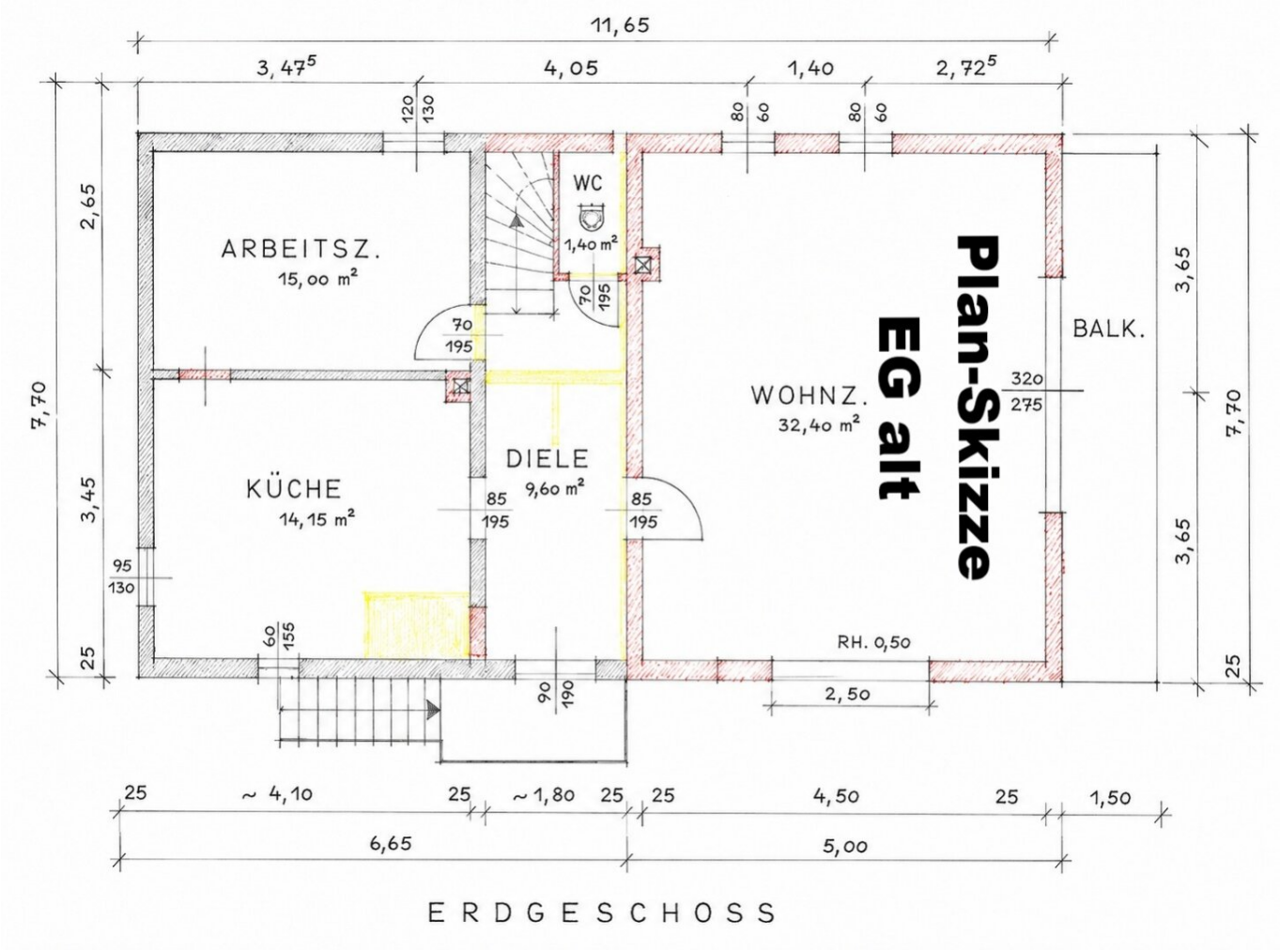


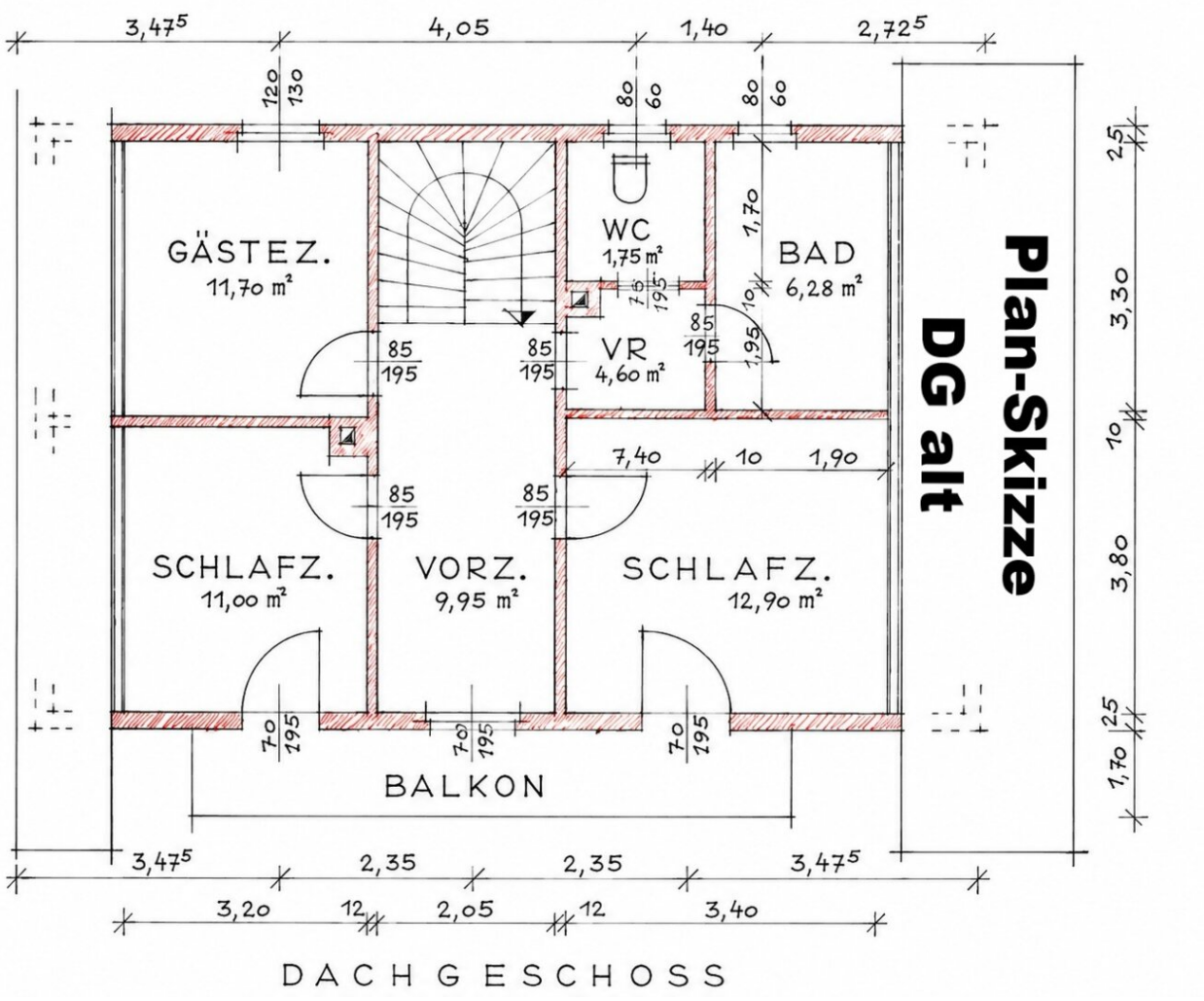




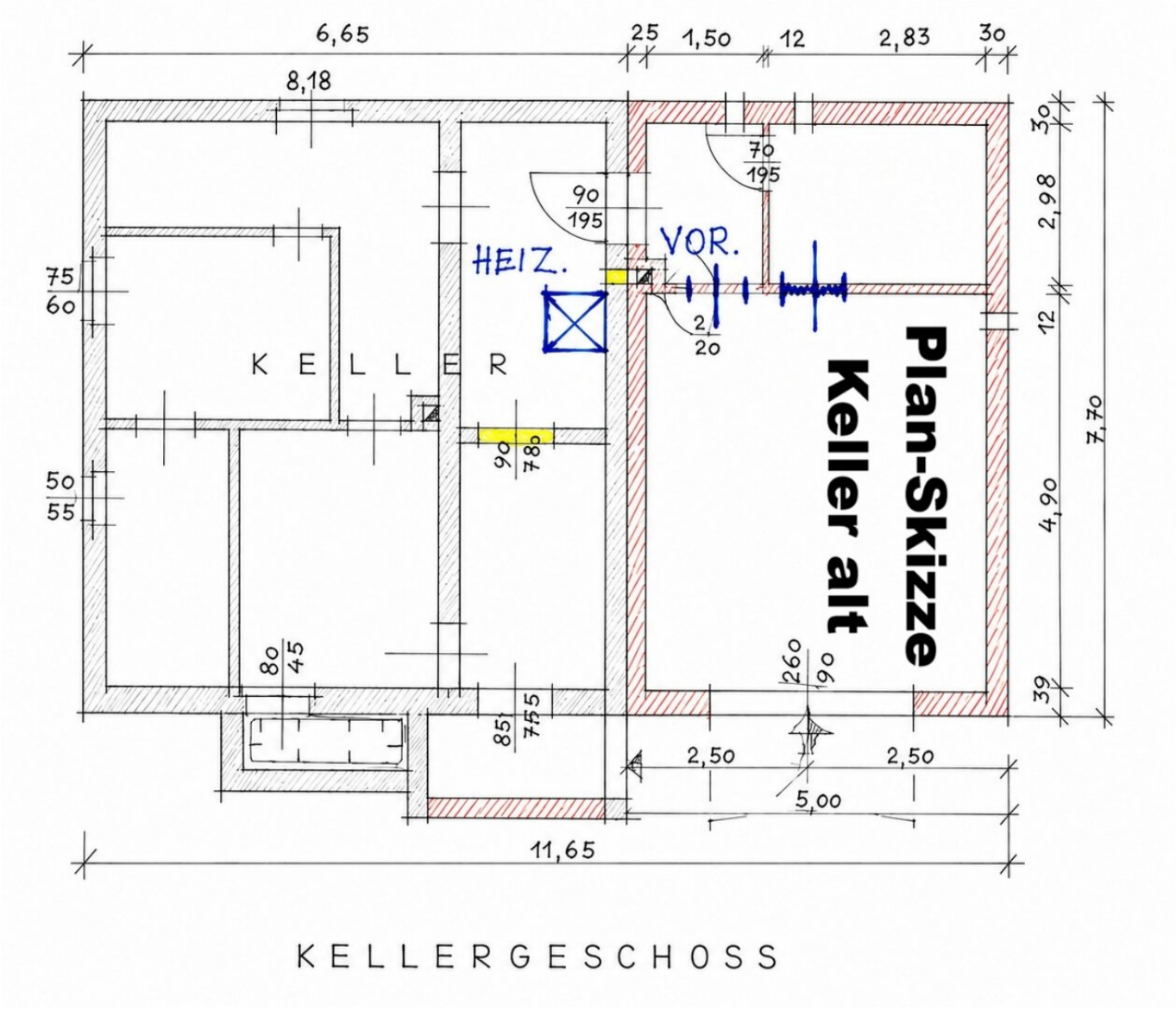




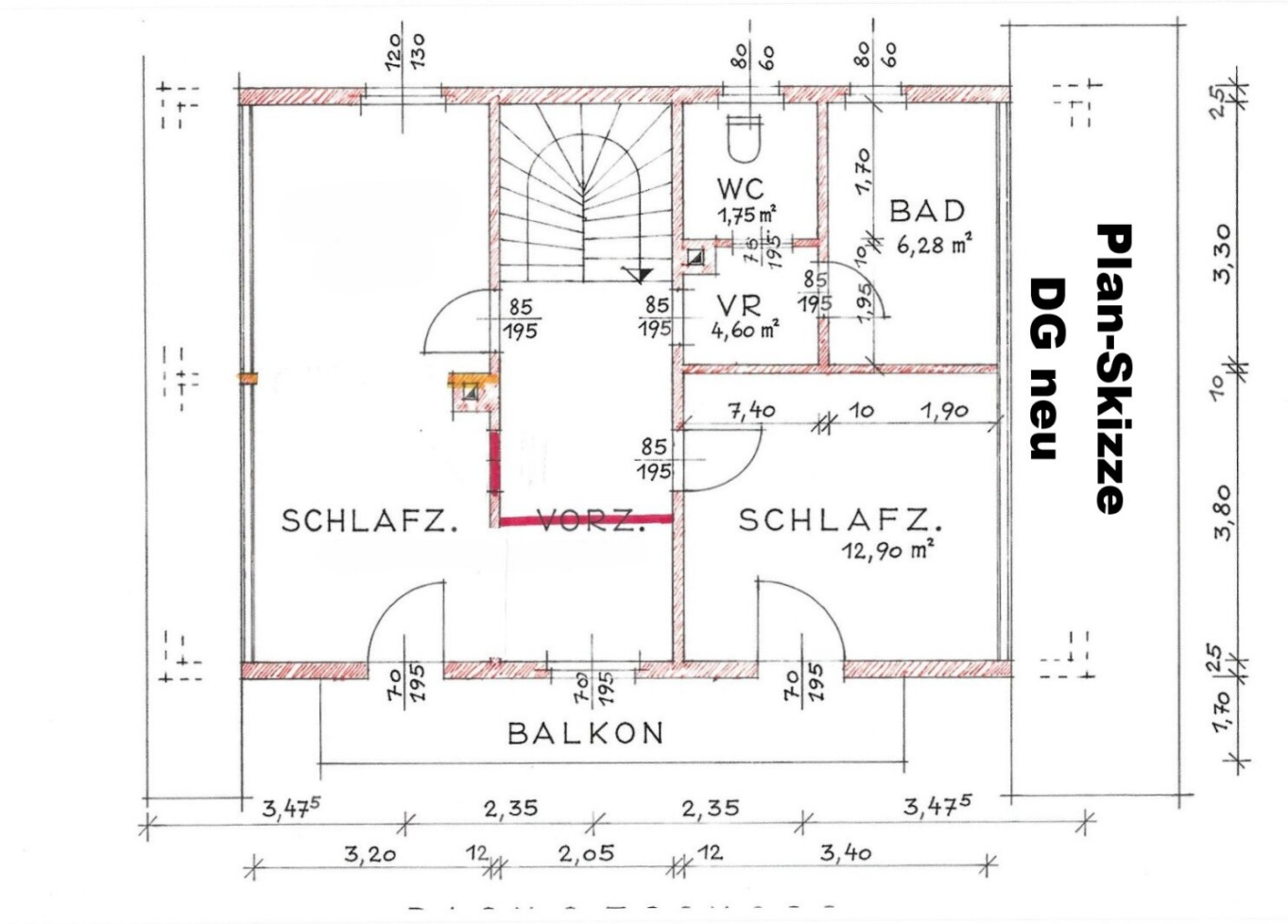

Plan-Skizze
EG alt
11,65
3,47⁵
4,05
1,40
2,72⁵
120
130
80
60
80
60
WC
1,40 m²
ARBEITSZ.
15,00 m²
70
195
70
195
WOHNZ.
32,40 m²
320
275
BALK.
DIELE
9,60 m²
KÜCHE
14,15 m²
85
195
85
195
95
130
60
155
90
190
RH. 0,50
2,50
2,65
3,45
25
7,70
3,65
3,65
7,70
25
25
~ 4,10
25
~ 1,80
25
25
4,50
25
1,50
6,65
5,00
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS


Plan-Skizze
DG neu
WC
1,75 m²
BAD
6,28 m²
VR
4,60 m²
SCHLAFZ.
VORZ.
SCHLAFZ.
12,90 m²
BALKON
7,40
1,90
3,47⁵
2,35
2,35
3,47⁵
3,20
2,05
3,40
3,30
3,80
1,70

Objektbeschreibung

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **1.458 m² Grundstück** mit parkähnlichem Garten und gewachsenem Baumbestand
- **Exklusive Ruhelage am Ruckerlberg** – Zufahrt über eine Privatstraße in einer Sackgasse
- **Herrlicher Schöckelblick** über die Baumkronen
- **Nahezu uneinsehbarer Garten** mit außergewöhnlich viel Privatsphäre
- Ca. **130 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**
- Großzügiger Wohnbereich mit **breiten Eichendielen und vier nahezu raumhohen Glaselementen**
- **Ostseitiger Balkon** mit traumhaftem Sonnenaufgang und Blick ins Grüne
- **Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss**, eines davon bei Bedarf wieder teilbar
- Geschützte Terrasse, Hochbeete und Gartenhütte
- **Doppelcarport** mit repräsentativer Zufahrt
- Voll unterkellert mit zusätzlichen Lager-, Hobby- und Technikflächen
- Mögliches **zusätzliches Entwicklungspotenzial** – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

EINE GRÜNE OASE VOLLER RUHE UND PRIVATSPHÄRE

Es gibt Liegenschaften, deren besondere Qualität sich nicht allein in Quadratmetern beschreiben lässt.

Absolute Ruhe. Ein außergewöhnlich großes Grundstück. Gewachsener Baumbestand. Und ein herrlicher Blick über die Baumkronen bis zum Schöckel.

Am Ende einer privaten Sackgasse am Grazer Ruckerlberg erwartet Sie ein Einfamilienhaus, eingebettet in eine **1.458 m² große, parkähnliche Gartenlandschaft**. Hohe Hecken, alter

Baumbestand und liebevoll angelegte Grünflächen schaffen ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre – eine grüne Oase, die über Jahrzehnte gewachsen ist und sich nicht kurzfristig herstellen lässt.

Bereits die repräsentative Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit. Hier wohnen Sie zurückgezogen im Grünen und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz.

WOHNEN MIT LICHT, WEITE UND SCHÖCKELBLICK

Das Haus bietet rund **130 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** und wurde über Jahrzehnte mit großer Sorgfalt gepflegt und laufend modernisiert.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit **wunderschönen breiten Eichendielen und vier nahezu raumhohen Glaselementen**. Die großen Fensterflächen holen das Grün förmlich ins Haus und schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre.

Der Blick schweift über die Baumkronen bis hin zum Schöckel. Die breite ostseitige Fensterbank lädt dazu ein, den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen und einer Tasse Kaffee zu beginnen.

Auch Küche und Arbeitszimmer profitieren von ihrer sonnigen Südausrichtung.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit **zwei Schlafzimmer**, eines davon als besonders großzügige Schlaflounge gestaltet. Durch eine Anpassung der Raumaufteilung lassen sich hier bei Bedarf wieder drei separate Zimmer schaffen – ideal für Familien oder individuelle Wohnbedürfnisse.

Der ostseitige Balkon eröffnet einen wunderschönen Blick ins Grüne. Wenn die Sonne über dem bewaldeten Höhenzug aufgeht, beginnt der Tag hier mit einem besonderen Naturschauspiel.

1.458 m² PARKÄHNLICHE GARTENLANDSCHAFT

Der Garten ist weit mehr als die Außenfläche des Hauses – **er ist eines der außergewöhnlichen Merkmale dieser Liegenschaft.**

Gepflasterte Wege, Hochbeete, gewachsener Baumbestand und liebevoll gestaltete Grünflächen prägen die Bereiche rund um das Haus. Hohe Hecken und die natürliche Bepflanzung sorgen für geschützte, nahezu uneinsehbare Rückzugsorte.

Eine überdachte Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und den Blick in die Gartenlandschaft zu genießen.

Im weiteren Verlauf geht der gestaltete Garten in einen **naturbelassenen, teilweise steileren Grundstücksbereich** mit altem Baumbestand über. Gerade dieser ursprüngliche Charakter verleiht der Liegenschaft ihre besondere Atmosphäre und schafft zusätzlichen Abstand zur umliegenden Bebauung.

Eine gewachsene grüne Oase mit viel Privatsphäre – mitten in Graz und dennoch angenehm abgeschieden.

VIEL PLATZ UND INTERESSANTE PERSPEKTIVEN

Neben der Wohnfläche bietet das vollständig unterkellerte Haus großzügige **Lager-, Hobby- und Technikflächen** mit separatem Außenzugang. Einzelne Kellerbereiche weisen bauzeittypisch geringere Raumhöhen auf.

Ein **Doppelcarport** mit großzügiger Zufahrt ergänzt das Platzangebot.

Die Grundstücksgröße eröffnet darüber hinaus interessante Zukunftsperspektiven. Abhängig von den baurechtlichen Voraussetzungen und vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen könnte auch eine zusätzliche Bebauung denkbar sein.

Gleichzeitig liegt gerade in der heutigen Großzügigkeit, dem gewachsenen Grün und der außergewöhnlichen Privatsphäre ein besonderer Wert dieser Liegenschaft.

LAUFENDE KOSTEN

- **Grund- und Haussteuer:** ca. € 1.000 pro Jahr
- **Müll- und Kanalgebühren:** ca. € 600 pro Jahr
- **Wasser:** ca. € 400 pro Jahr
- **Heizölverbrauch:** ca. 1.500–2.000 Liter pro Jahr (verbrauchsabhängig)

Die angeführten Kosten und Verbrauchswerte basieren auf Angaben der Eigentümerseite und dienen der Orientierung. Die tatsächlichen Kosten hängen insbesondere vom individuellen Nutzungs- und Verbrauchsverhalten ab.

IHR PERSÖNLICHER EINDRUCK ZÄHLT

Fotos können die Größe eines Grundstücks zeigen und Grundrisse die Raumaufteilung erklären.

Was sich nur schwer in Bildern vermitteln lässt, ist das besondere Gefühl, hier anzukommen: die Ruhe, das gewachsene Grün, die Privatsphäre und der Blick über die Baumkronen.

Gerne zeige ich Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite, vorliegenden Planunterlagen und/oder Dritter. Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Allfällige zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sind von Kaufinteressenten eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Es besteht kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap