

Grüne Oase am Ruckerlberg – parkähnliche Liegenschaft 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:	129,00 m ²
Nutzfläche:	199,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	949.000,00 €
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

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





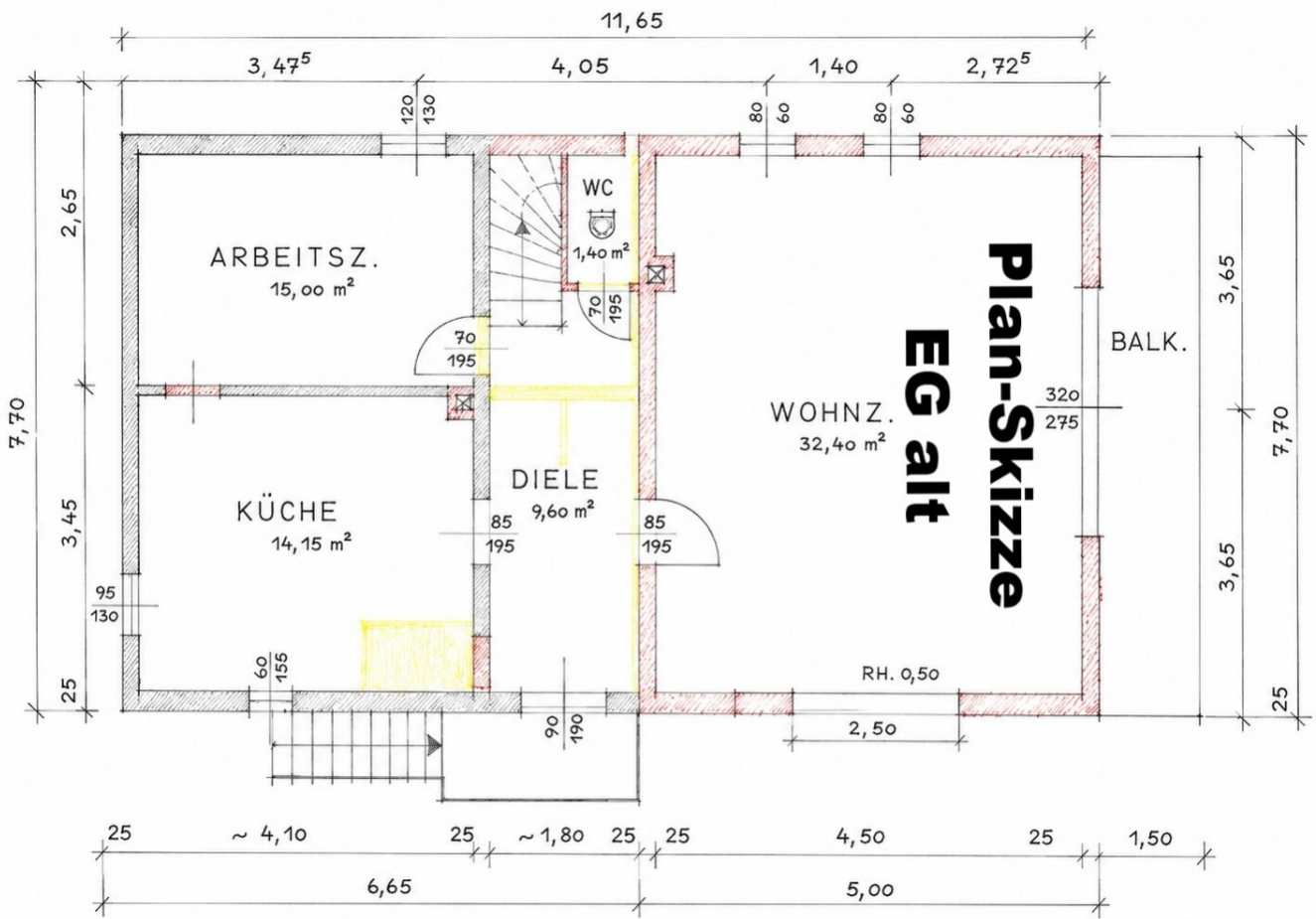






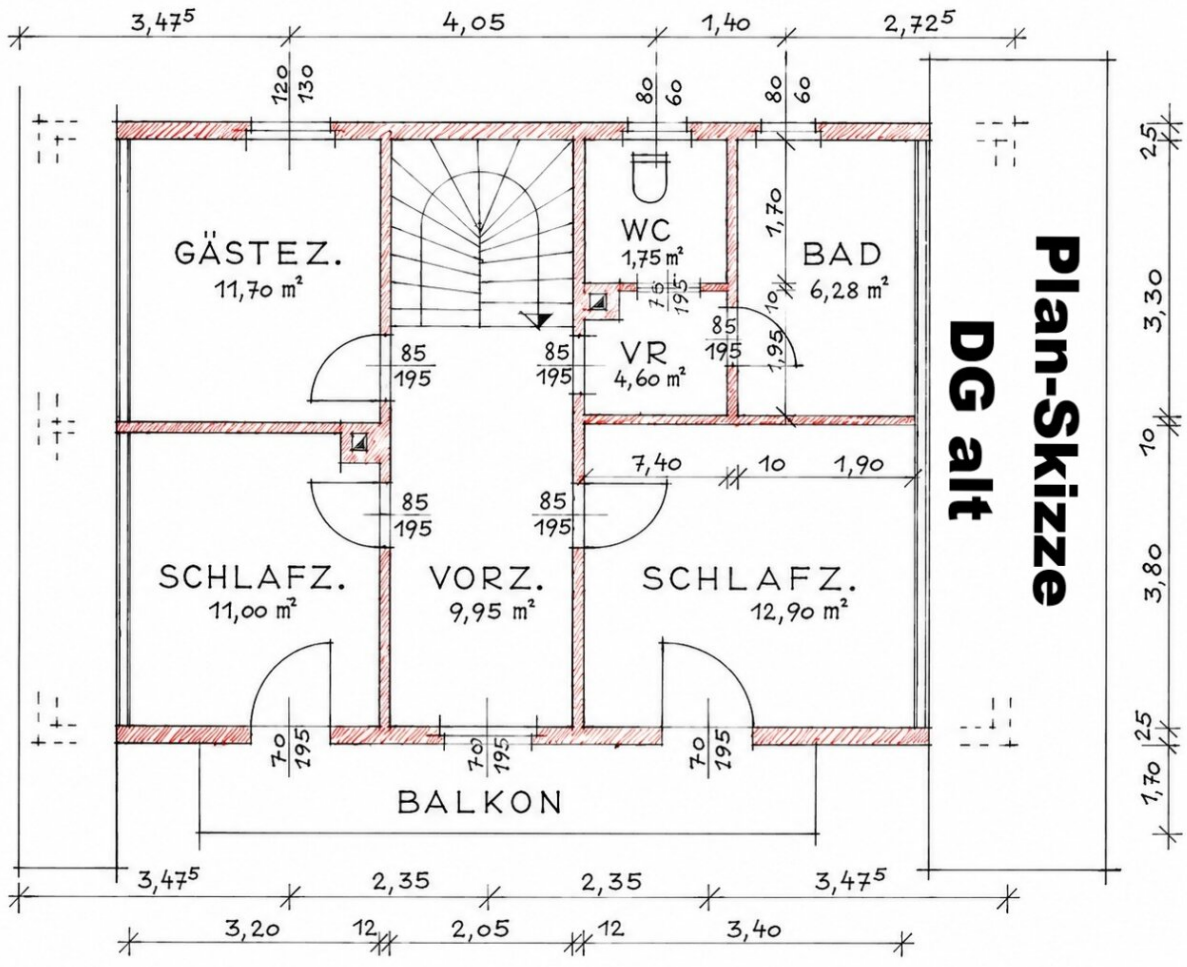






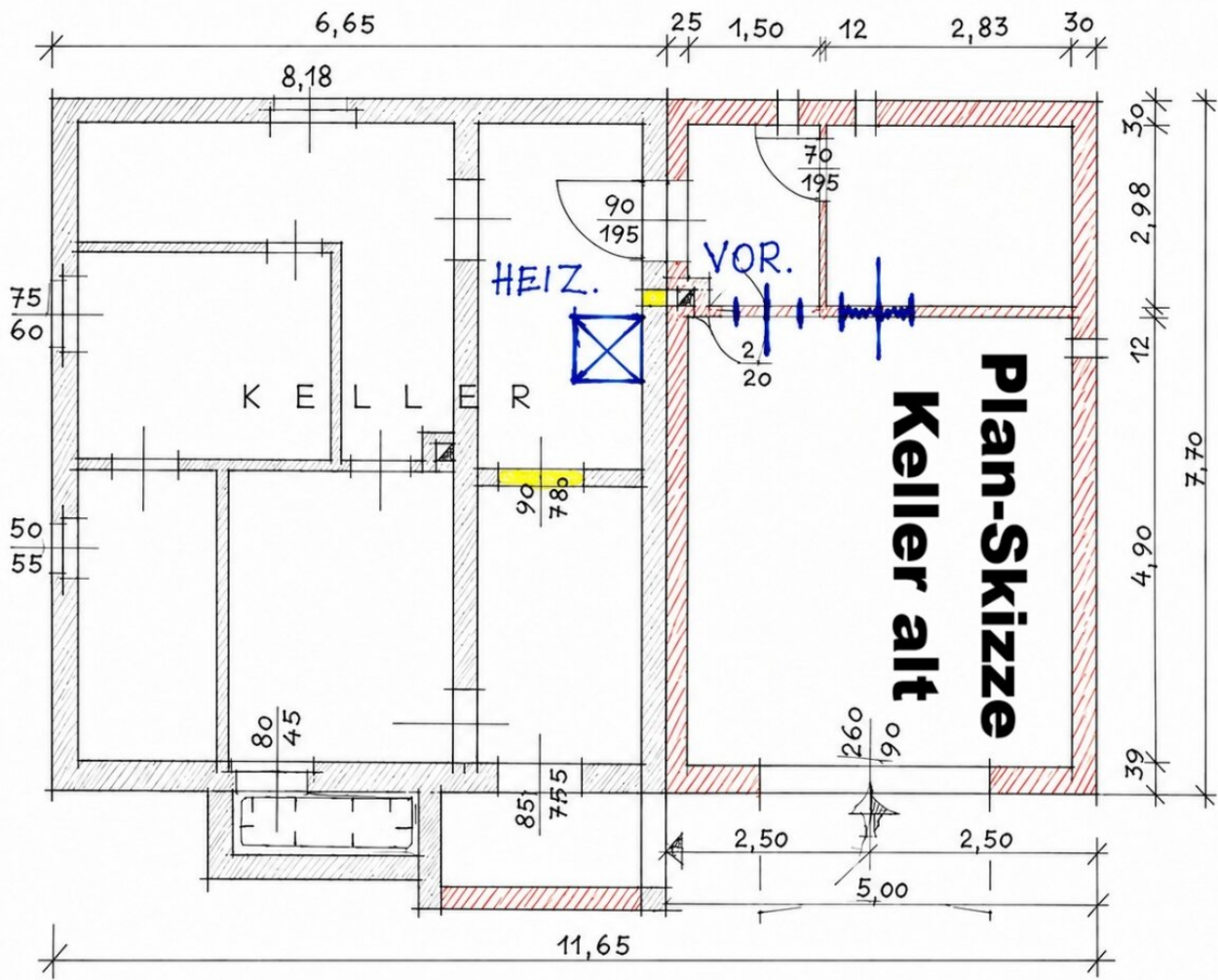
ERDGESCHOSS

**Plan-Skizze
EG alt**

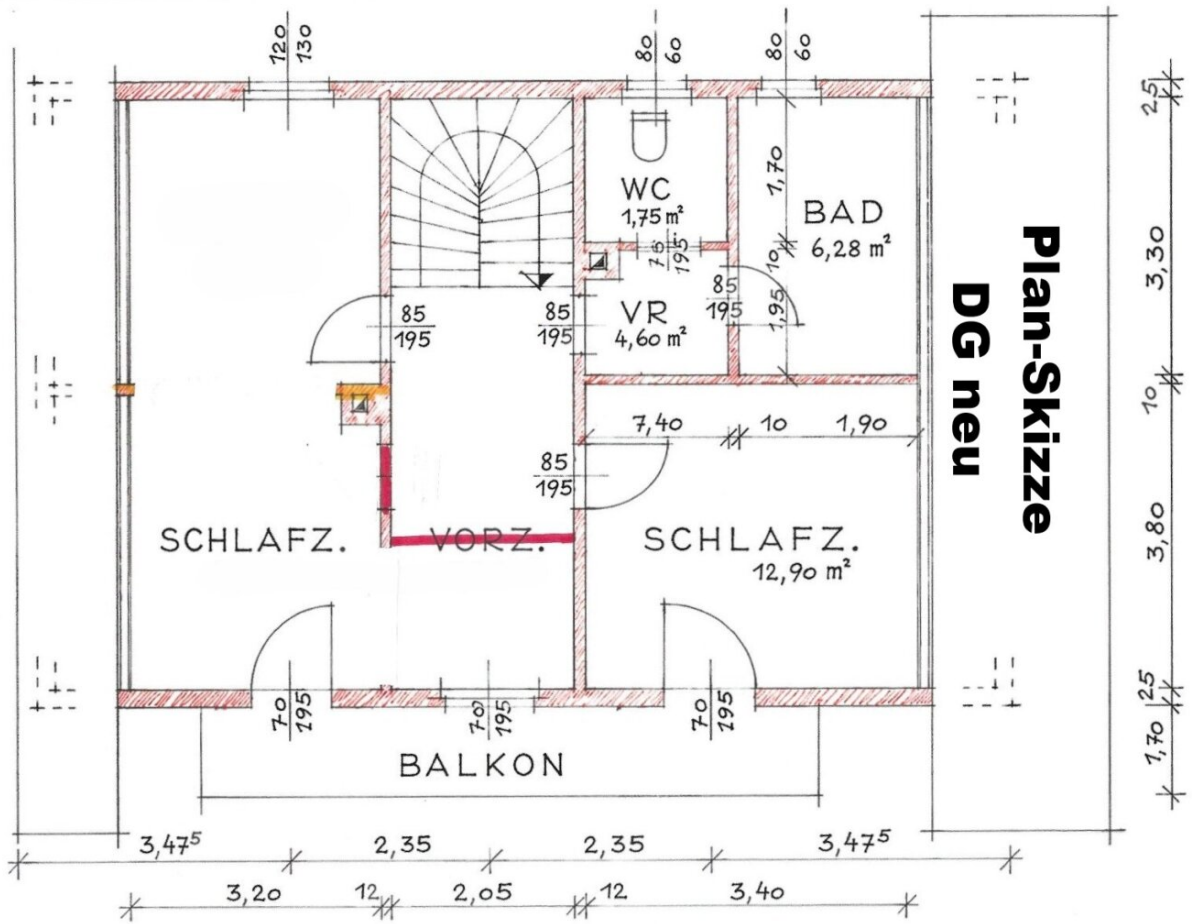


Plan-Skizze
DG alt

DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

2. **Ca. 130 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen

4. **1.458 m² Grundstück** mit **grüner Oase**, **parkähnlichem Charakter** und gewachsenem Baumbestand

6. **Herrlicher Blick über die Baumkronen bis hin zum Schöckel**

8. **Exklusive Ruhelage am Grazer Ruckerlberg** mit Zufahrt über eine **Privatstraße in einer Sackgasse**

10. **Nahezu uneinsehbarer Garten** mit überdachter Terrasse, Hochbeeten, Gartenhütte und viel Privatsphäre

12. **Großzügiger Wohnbereich** mit wunderschönen breiten Eichendielen und vier nahezu raumhohen Glaselementen

14. **Zwei ostseitige Schlafzimmer** mit Balkon und traumhaftem Sonnenaufgang

16. **Großzügige Schlaf lounge**, bei Bedarf wieder auf **drei Schlafzimmer** teilbar

18. **Großzügiges Doppelcarport** mit repräsentativer Zufahrt

20. **Voll unterkellert** mit vielseitig nutzbaren Lager-, Hobby- und Technikräumen

22. **Umfassend generalsaniert** sowie über Jahrzehnte **laufend modernisiert und mit großer Sorgfalt gepflegt**

24. **Interessantes Entwicklungspotenzial** durch eine mögliche zusätzliche Bebauung
(vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

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)

Hinweis: Die angeführten Betriebskosten und Verbrauchswerte dienen als Orientierung und basieren auf den bisherigen Abrechnungen bzw. dem bisherigen Nutzungsverhalten der Eigentümer. Die tatsächlichen laufenden Kosten sind insbesondere vom individuellen Heiz-, Strom- und Wasserverbrauch sowie von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen abhängig.

Objektbeschreibung

Der Grazer Ruckerlberg zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Genau hier erwartet Sie eine Liegenschaft, die **Ruhe, Privatsphäre und Natur** auf außergewöhnliche Weise miteinander verbindet. Die Zufahrt erfolgt über eine **ruhige Privatstraße**, die in einer **Sackgasse** endet – ein Detail, das die besondere **Diskretion und Exklusivität** dieser Lage eindrucksvoll unterstreicht. Eingebettet in eine **grüne Oase** mit gewachsenem Baumbestand und **parkähnlichem Charakter**, eröffnet sich Ihnen ein **herrlicher Blick über die Baumkronen bis hin zum Schöckel** – ein Zuhause, das **Ruhe, Natur und Lebensqualität** auf besondere Weise vereint.

Bereits das **repräsentative Einfahrtstor** vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre. Dahinter eröffnet sich ein großzügiges **Doppelcarport**, bevor sich das Wohnhaus harmonisch in die gewachsene Gartenlandschaft einfügt. **Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung sowie zahlreicher weiterer Investitionen über die vergangenen Jahrzehnte wurde die Liegenschaft laufend modernisiert und mit großer Sorgfalt gepflegt**, wodurch ihr zeitloser Charakter bis heute erhalten geblieben ist.

Das Herzstück des Hauses bildet zweifellos der großzügige **Wohnbereich mit wunderschönen breiten Eichendielen**, vier nahezu raumhohen Glaselementen und direktem Zugang auf den **überdachten Balkon**. Die großzügigen Fensterflächen holen das Grün förmlich ins Haus und schaffen eine außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre. **Vom Wohnbereich aus genießen Sie diese außergewöhnliche Aussicht in ihrer schönsten Form – mit einem Gefühl von Weite, Ruhe und Natur, das den besonderen Charakter dieser Liegenschaft jeden Tag aufs Neue erlebbar macht.** Die breite Fensterbank an der Ostseite lädt dazu ein, den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen und einer Tasse Kaffee oder einem guten Buch zu beginnen.

Auch **Küche und Arbeitszimmer** profitieren von ihrer sonnigen Südausrichtung. Im Obergeschoss wurde der ursprüngliche Grundriss zugunsten einer großzügigen **Schlaf lounge** geöffnet. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich dieser Bereich wieder auf **drei Schlafzimmer** erweitern und bietet damit auch Familien größtmögliche Flexibilität.

Die beiden **ostseitig ausgerichteten Schlafzimmer** verfügen über einen gemeinsamen Balkon. Während sich der Himmel langsam in warme Farben taucht und die Sonne über den bewaldeten Höhenzug steigt, beginnt der Tag hier mit einem Naturschauspiel, das jeden Morgen aufs Neue begeistert.

Der rund **1.458 m² große Garten** entfaltet seinen besonderen Charakter mit jedem Schritt. Gepflasterte Wege, blühender Lavendel, Hochbeete, gewachsener Baumbestand und liebevoll angelegte Grünflächen schaffen eine außergewöhnlich harmonische Gartenlandschaft. **Hohe Hecken und die natürliche Bepflanzung sorgen dabei für ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und machen große Teile des Gartens nahezu uneinsehbar.** Direkt unterhalb des Balkons lädt eine **geschützte, überdachte Terrasse** dazu ein, den Blick über den Garten schweifen zu lassen und die wohltuende Ruhe dieses besonderen Ortes zu genießen. Umgeben von einer beeindruckenden Pflanzenvielfalt entsteht hier ein Rückzugsort, an dem man den Alltag ganz einfach hinter sich lässt.

Je weiter man den Garten erkundet, desto mehr entwickelt er seinen eigenen Charakter – von den sonnigen Grünflächen rund um das Haus bis hin zum naturbelassenen hinteren Grundstücksbereich mit seinen alten Bäumen und kleinen Rückzugsorten. Gerade dieser Bereich verleiht der Liegenschaft ihre besondere Atmosphäre. Vogelgezwitscher, das Summen der Bienen und das sanfte Rauschen der Bäume begleiten die warmen Monate des Jahres. Mit etwas Geduld lassen sich vom **Wohnbereich oder vom Balkon aus** immer wieder Rehe beobachten, die den naturbelassenen unteren Grundstücksbereich besuchen – ein besonderer Moment, der eindrucksvoll zeigt, wie eng Natur und Wohnen hier miteinander verbunden sind.

Der **voll unterkellerte Bereich** bietet zahlreiche Lager-, Technik- und Hobbyräume. **Baujahrstypisch verfügen einzelne Kellerbereiche über eine geringere Raumhöhe**, überzeugen jedoch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das großzügige zusätzliche Platzangebot.

Die Größe des Grundstücks eröffnet darüber hinaus **interessante Zukunftsperspektiven**. Vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung erscheint eine zusätzliche Bebauung grundsätzlich denkbar – beispielsweise für **Mehrgenerationenwohnen** oder eine weitere Wohneinheit für Familienangehörige. Gleichzeitig liegt gerade in der heutigen Großzügigkeit, Privatsphäre und der gewachsenen Gartenlandschaft einer der außergewöhnlichen Werte dieser Liegenschaft.

Ihr persönlicher Eindruck zählt

Vielleicht konnten Sie sich beim Lesen bereits vorstellen, wie sich ein Morgen auf dem Balkon oder ein Sommerabend im eigenen Garten anfühlt. Wenn Sie dieses Gefühl nun persönlich erleben möchten, freuen wir uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft bei einer Besichtigung zu zeigen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite, den vorliegenden Planunterlagen und/oder Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

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