Exklusives Designerhaus mit Pool & Poolhaus in sonniger Ruhelage von Graz-Andritz



Objektnummer: 1576/152

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	880.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

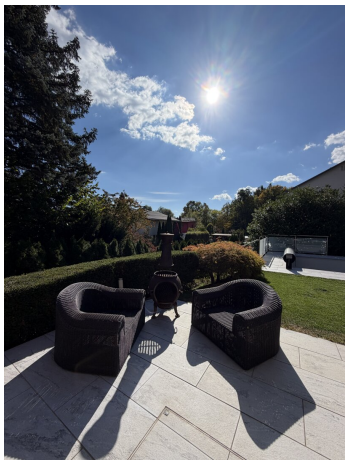
Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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







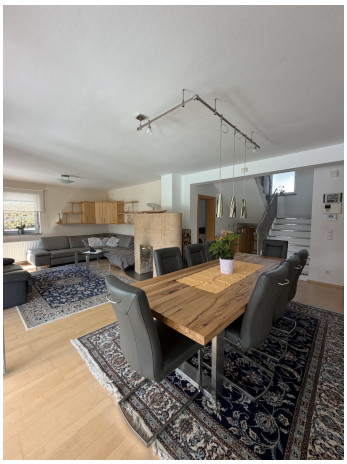




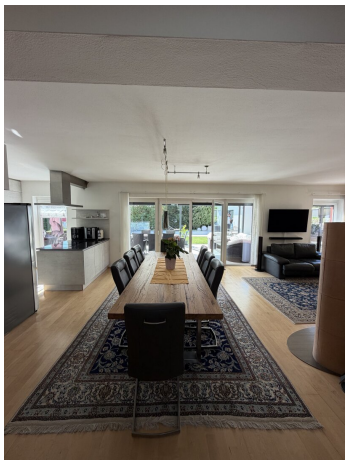






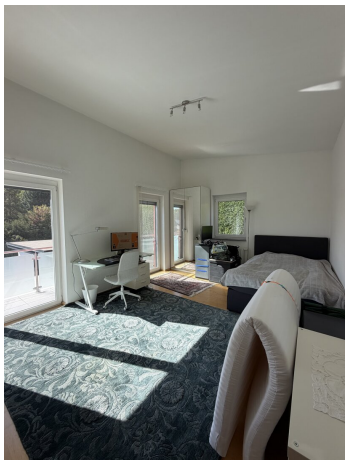












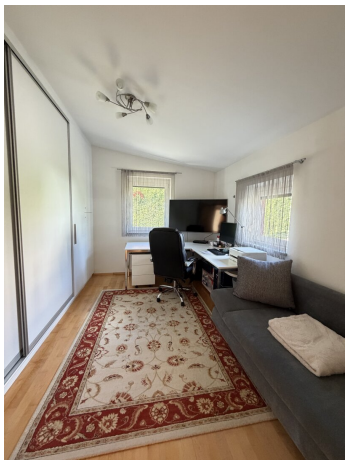






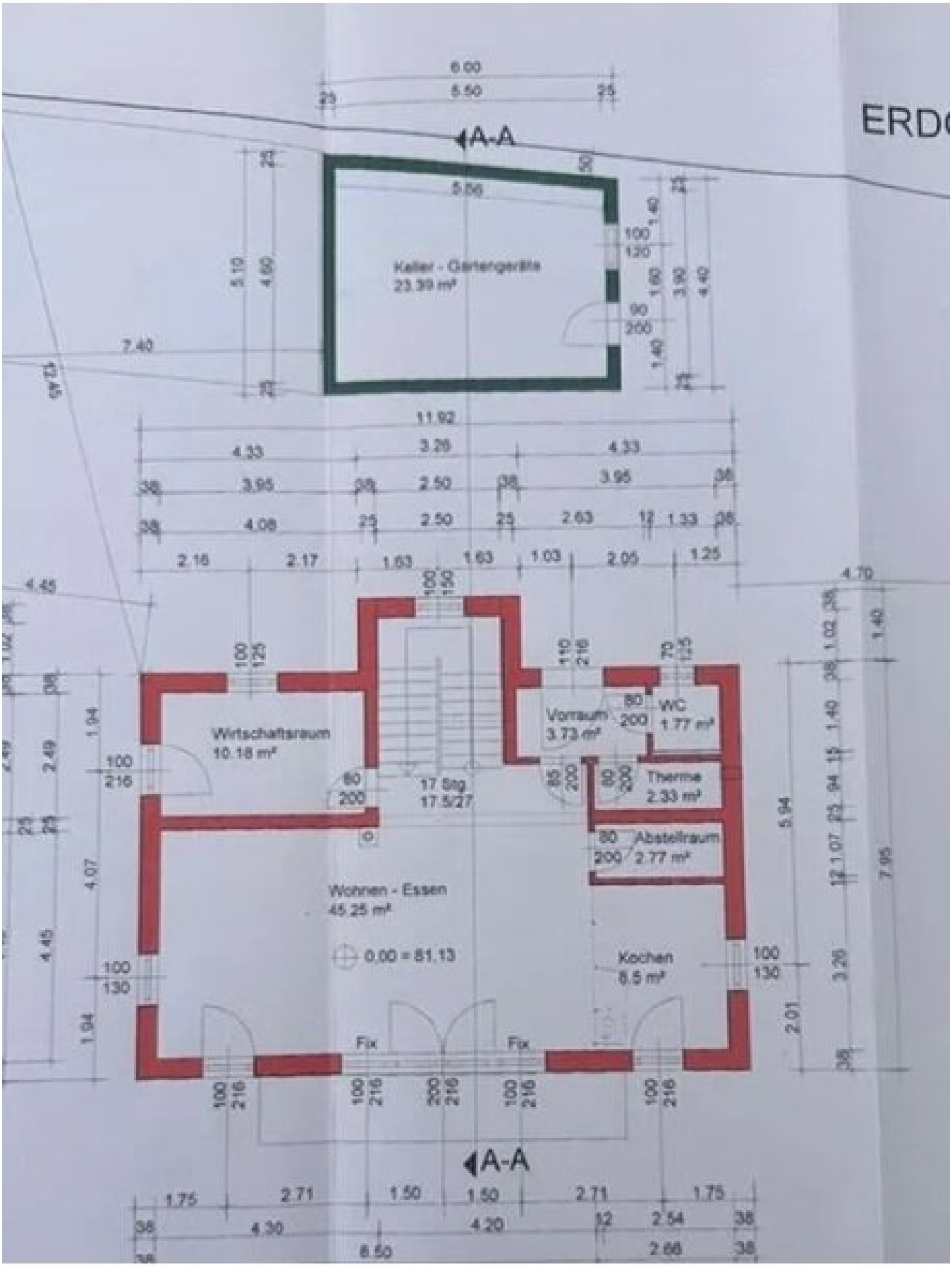


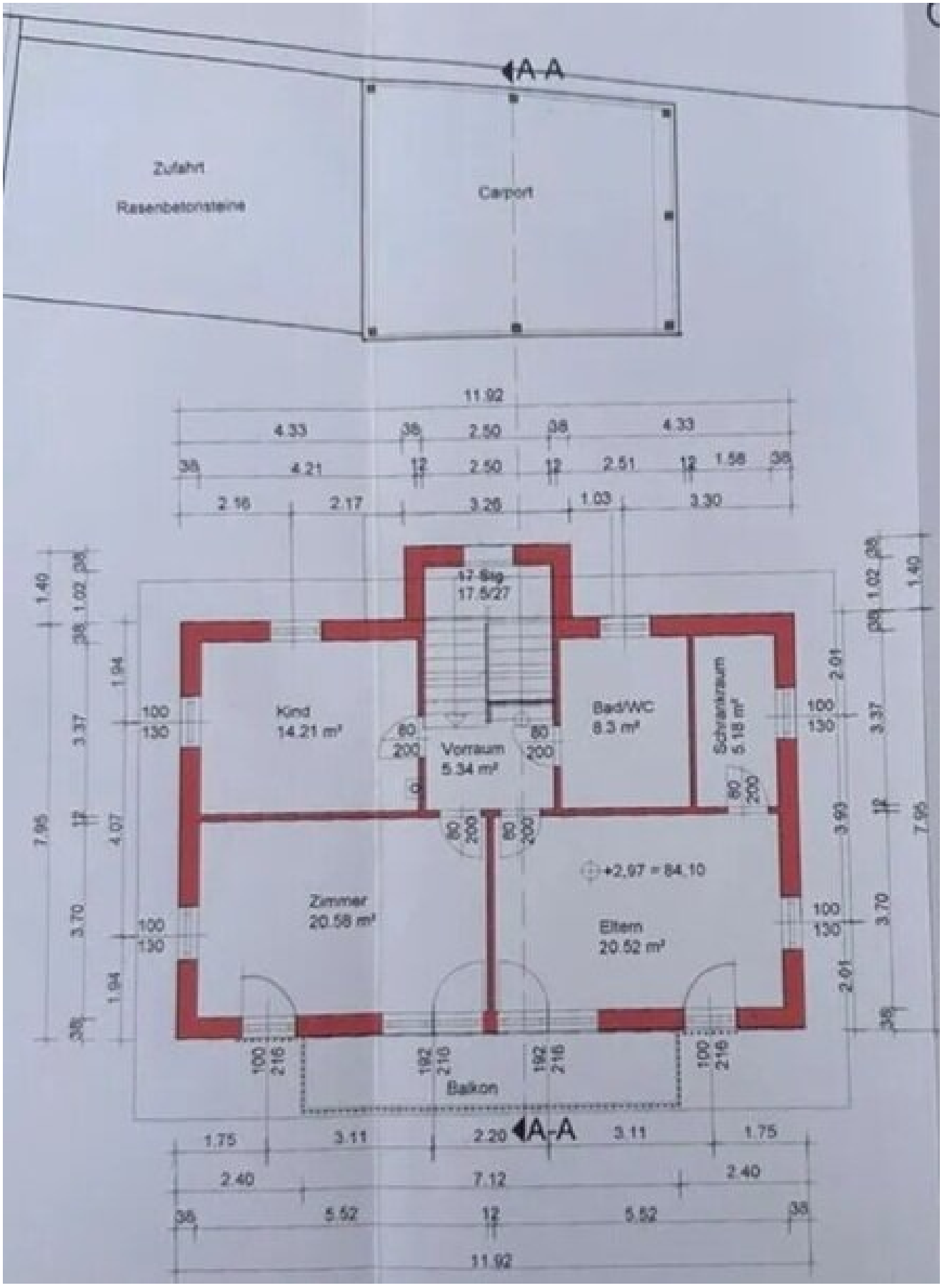









ERDG
A-A
Keller - Gartengeräte
23.39 m²
Wirtschaftsraum
10.18 m²
Vorraum
3.73 m²
WC
1.77 m²
Therme
2.33 m²
Abstellraum
2.77 m²
17 Stg
17.5/27
Wohnen - Essen
45.25 m²
0.00 = 81.13
Kochen
8.5 m²
Fix
Fix
A-A


A-A
Zufahrt
Rasenbetonsteine
Carport
11.92
4.33
36
2.50
36
4.33
36
4.21
12
2.50
12
2.51
12
1.56
36
2.16
2.17
3.26
1.03
3.30
17 Stg
17.5/27
Kind
14.21 m²
Vorraum
5.34 m²
Bad/WC
8.3 m²
Schrankraum
5.18 m²
Zimmer
20.58 m²
Eltern
20.52 m²
+2.97 = 84.10
Balkon
A-A
1.75
3.11
2.20
3.11
1.75
2.40
7.12
2.40
36
5.52
12
5.52
36
11.92

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz-Andritz erwartet Sie diese außergewöhnlich gepflegte Immobilie in absoluter Ruhelage – eingebettet in ein idyllisches Landschaftsschutzgebiet und dennoch nur rund 10 Minuten von der Grazer Innenstadt entfernt.

Das hochwertige Einfamilienhaus überzeugt mit moderner Architektur, lichtdurchfluteten Wohnräumen und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen gemeinsam mit der sonnigen Südwest-Ausrichtung eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Herzstück des Hauses ist der rund **45 m² große offene Wohn-, Ess- und Kochbereich**, der stilvolles Wohnen und entspanntes Familienleben perfekt verbindet. Der elegante Kachelofen mit Sichtfenster sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine besonders angenehme Atmosphäre.

Die **2023 neu errichtete Designküche** mit hochwertigen **Strasser Naturstein-Arbeitsplatten** sowie **Neff-Markengeräten** lässt keine Wünsche offen und wird selbst anspruchsvolle Hobbyköche begeistern.

Der Außenbereich präsentiert sich wie eine private Wellnessoase. Die großzügige, überdachte Terrasse geht nahtlos in den liebevoll gestalteten Garten über. Mittelpunkt ist der exklusive **Salzwasserpool (8 × 3,5 m)** mit moderner Elektrolysetechnik, Beleuchtung und elektrischer Rollabdeckung. Ein Whirlpool ergänzt den hochwertigen Outdoorbereich perfekt.

Ein besonderes Highlight bildet das separate **Poolhaus** mit Fußbodenheizung, Außendusche und sämtlichen Anschlüssen. Ob Fitnessraum, Sauna, Homeoffice oder Gästebereich – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand. Die 2023 installierte **Vaillant Luftwärmepumpe**, die leistungsstarke **Photovoltaikanlage mit 10,64 kWp**, der **Fronius Stromspeicher (11,04 kWh)** sowie die energieeffiziente Bauweise sorgen für niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen.

Die gesamte Außenanlage wurde 2023 hochwertig neu gestaltet und unterstreicht den repräsentativen Gesamteindruck dieser besonderen Immobilie.

Highlights

? Begehrte Wohnlage in Graz-Andritz

? Absolute Ruhelage am Ende einer Privatstraße (Sackgasse)

? Direkt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet

? Sonnige Südwest-Ausrichtung

? Hochwertige Ziegelmassivbauweise

? Offener Wohn-/Essbereich mit ca. 45 m²

? Designküche (2023) mit Strasser Naturstein & Neff-Geräten

? Kachelofen mit Sichtfenster

? Großzügige Terrasse mit beleuchteter Überdachung

? Salzwasserpool (8 × 3,5 m) mit elektrischer Rollabdeckung

? Whirlpool

? Modernes Poolhaus mit Fußbodenheizung & Außendusche

? Außenanlagen komplett neu gestaltet (2023)

? Vaillant Luftwärmepumpe (2023)

? Photovoltaikanlage 10,64 kWp

? Fronius Stromspeicher 11,04 kWh

? Alarmanlage

? Elektrische Rollläden an allen Fenstern

? Insektenschutz im Obergeschoss

? Kunststofffenster mit Doppelverglasung

? Fußbodenheizung im Badezimmer und Poolhaus

? 2 Carportplätze + 2 zusätzliche Stellplätze

? E-Ladestation für Elektrofahrzeuge

? Großzügiger Lagerraum (23,39 m²) mit ebenerdigem Zugang

Gerne stehen wir Ihnen privat für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap