

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



**EXKLUSIVES DESIGNERHAUS  
MIT POOL & POOLHAUS**

SONNIGE RUHELAGE  
IN GRAZ-ANDRITZ

 SONNIGE  
SÜDWEST-LAGE

 SALZWASSERPOOL  
8 x 3,5 m

 MODERNES  
POOLHAUS

 PV-ANLAGE &  
WÄRMEPUMPE

 E-LADESTATION &  
4 STELLPLÄTZE

Objektnummer: 1576/152

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8045 Graz, 12. Bez.: Andritz |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 150,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                            |
| <b>Balkone:</b>          | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

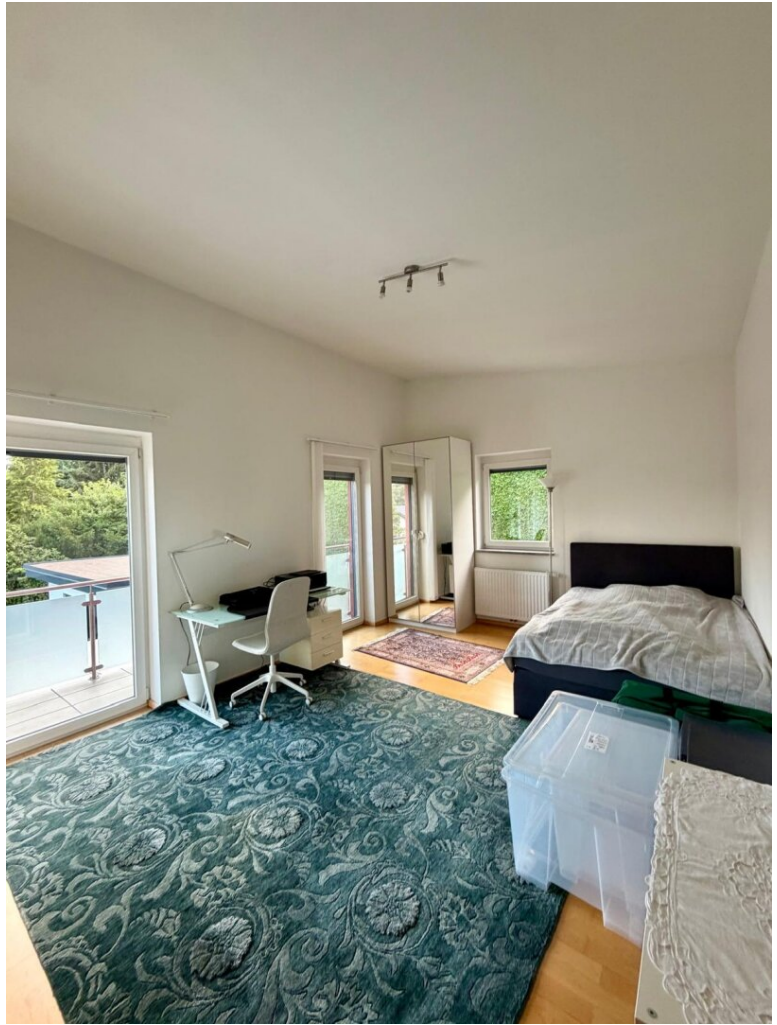
**Leon Huebl**

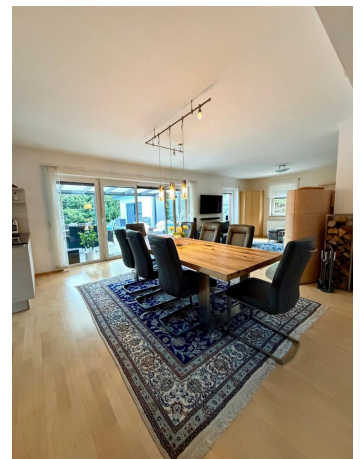
WOHNTRAUM Immobilien Treuhand GmbH  
Körösisstrasse 60  
8010 Graz

T +43 664 5078185

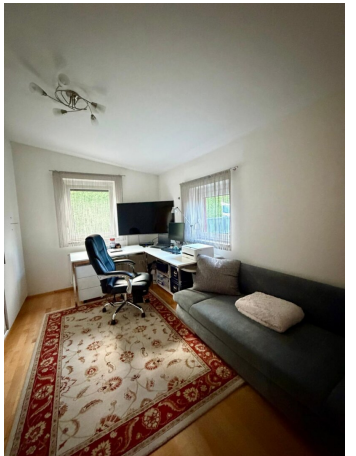
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

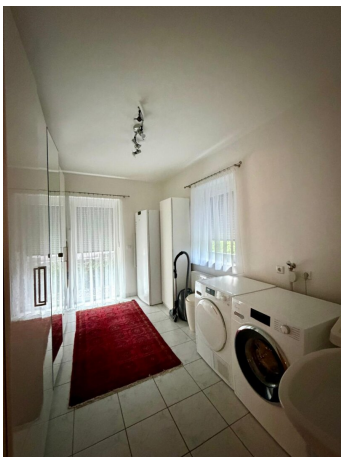


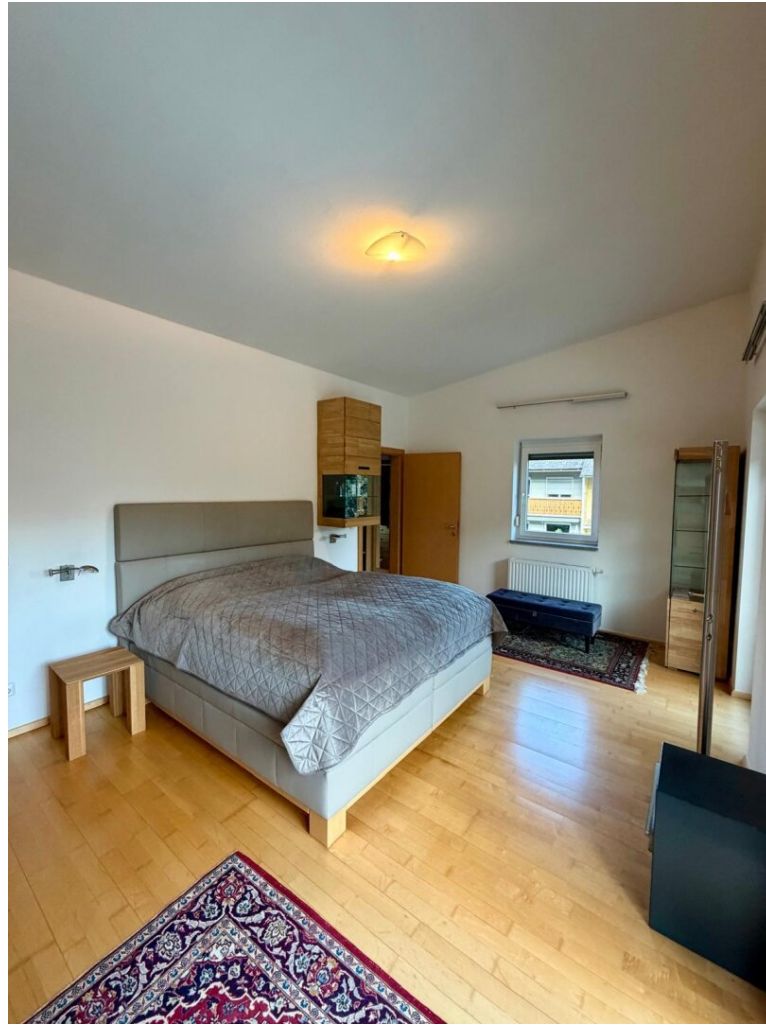




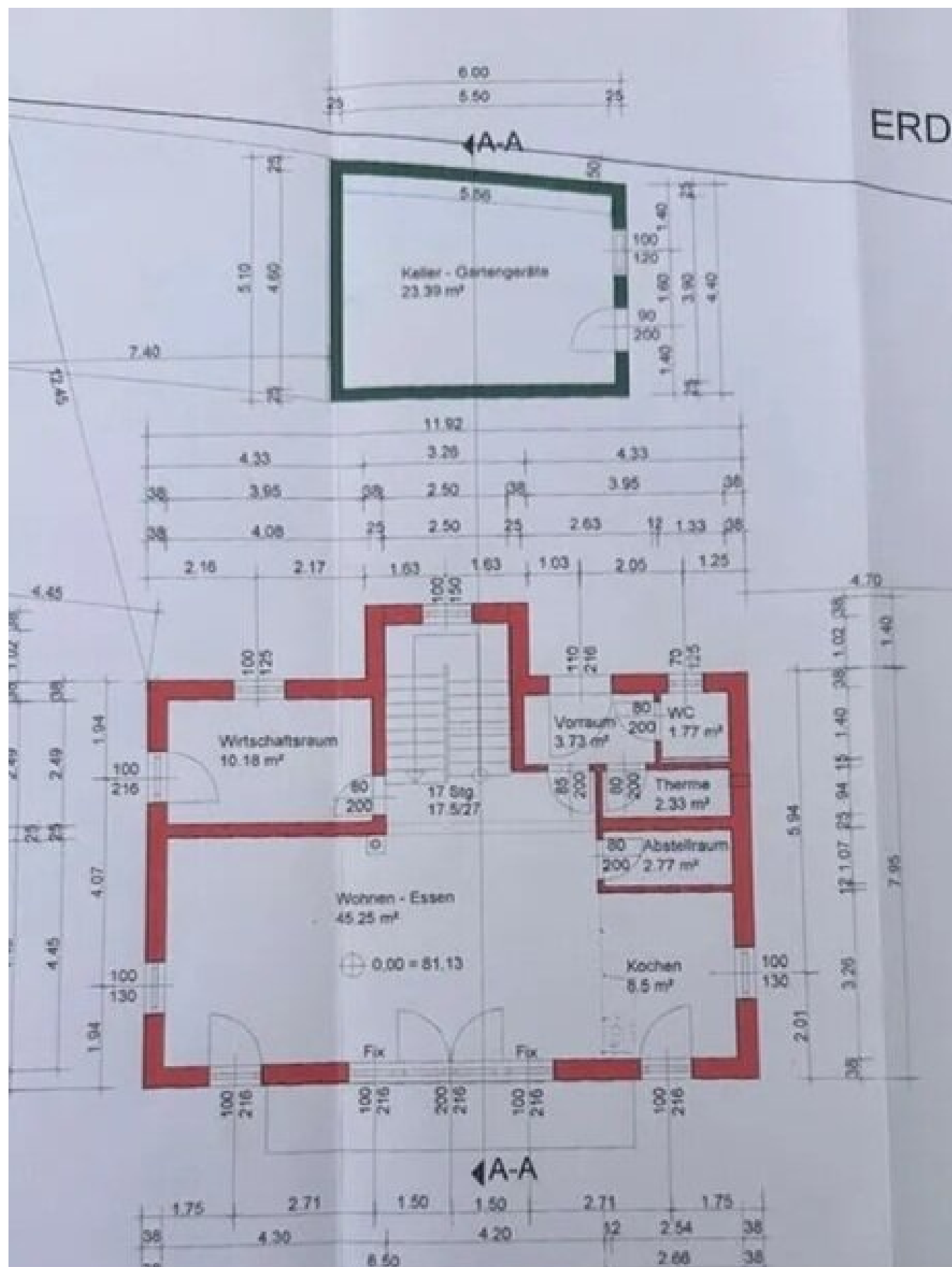


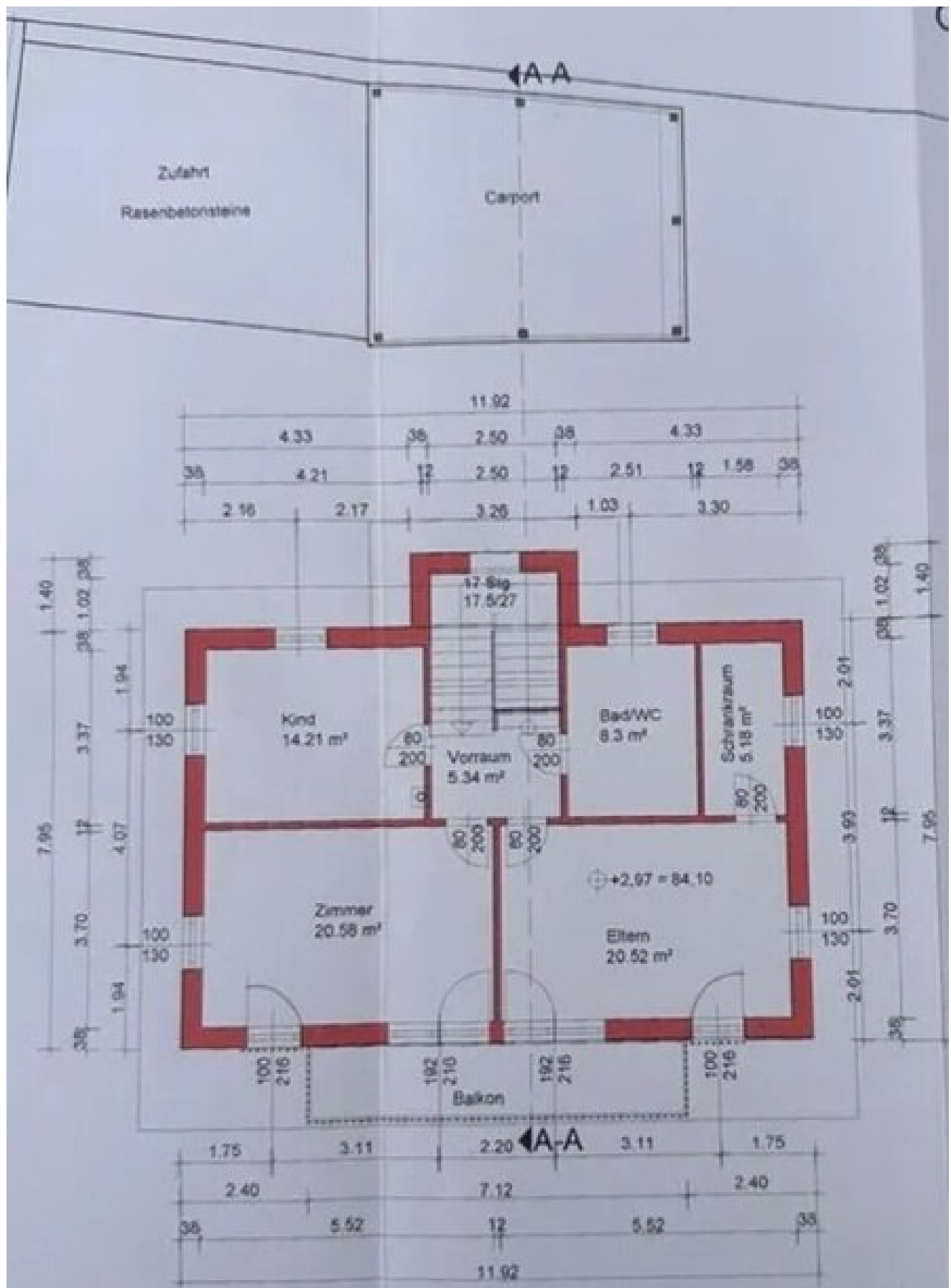






ERD





## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- ? 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 m<sup>2</sup>) 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 <5.500m

#### **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