Wohnen mit Freizeitfaktor – Einfamilienhaus mit Pool, großer Terrasse und vielseitiger Garage



Objektnummer: 6409/764

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgrubenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,50 m²
Lagerfläche:	11,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,22
Kaufpreis:	759.000,00 €
Betriebskosten:	53,66 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	30,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



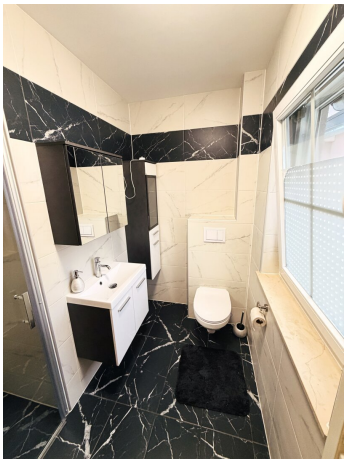









RKC









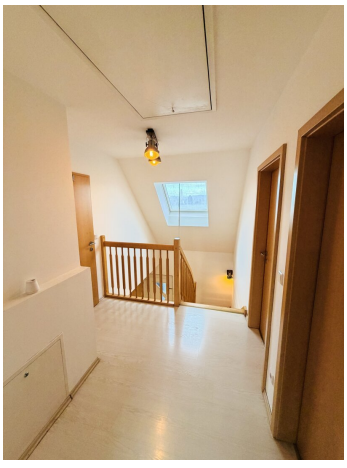


















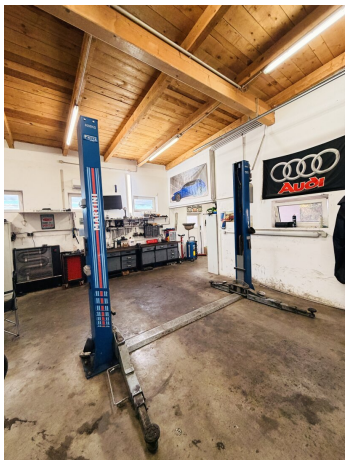






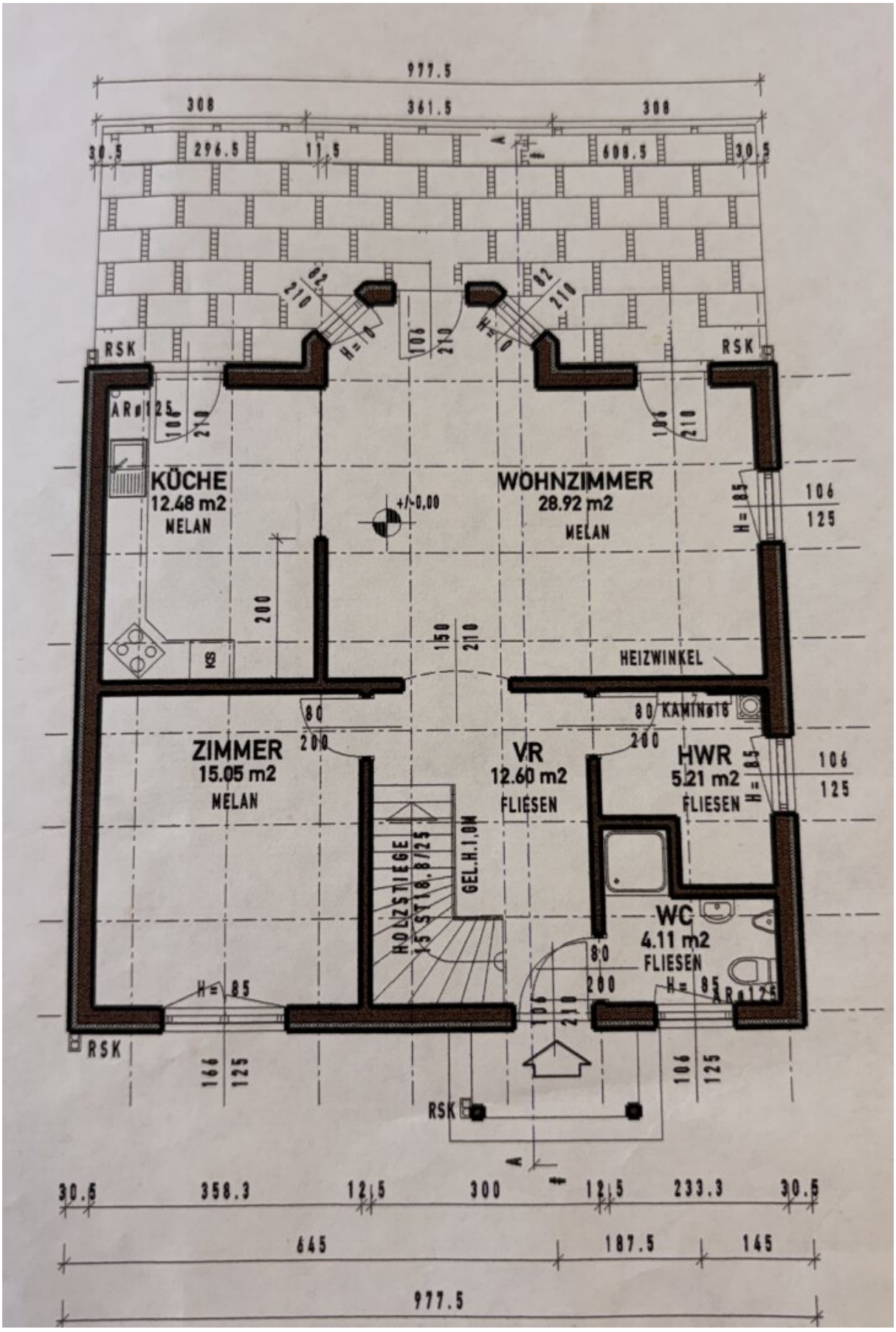


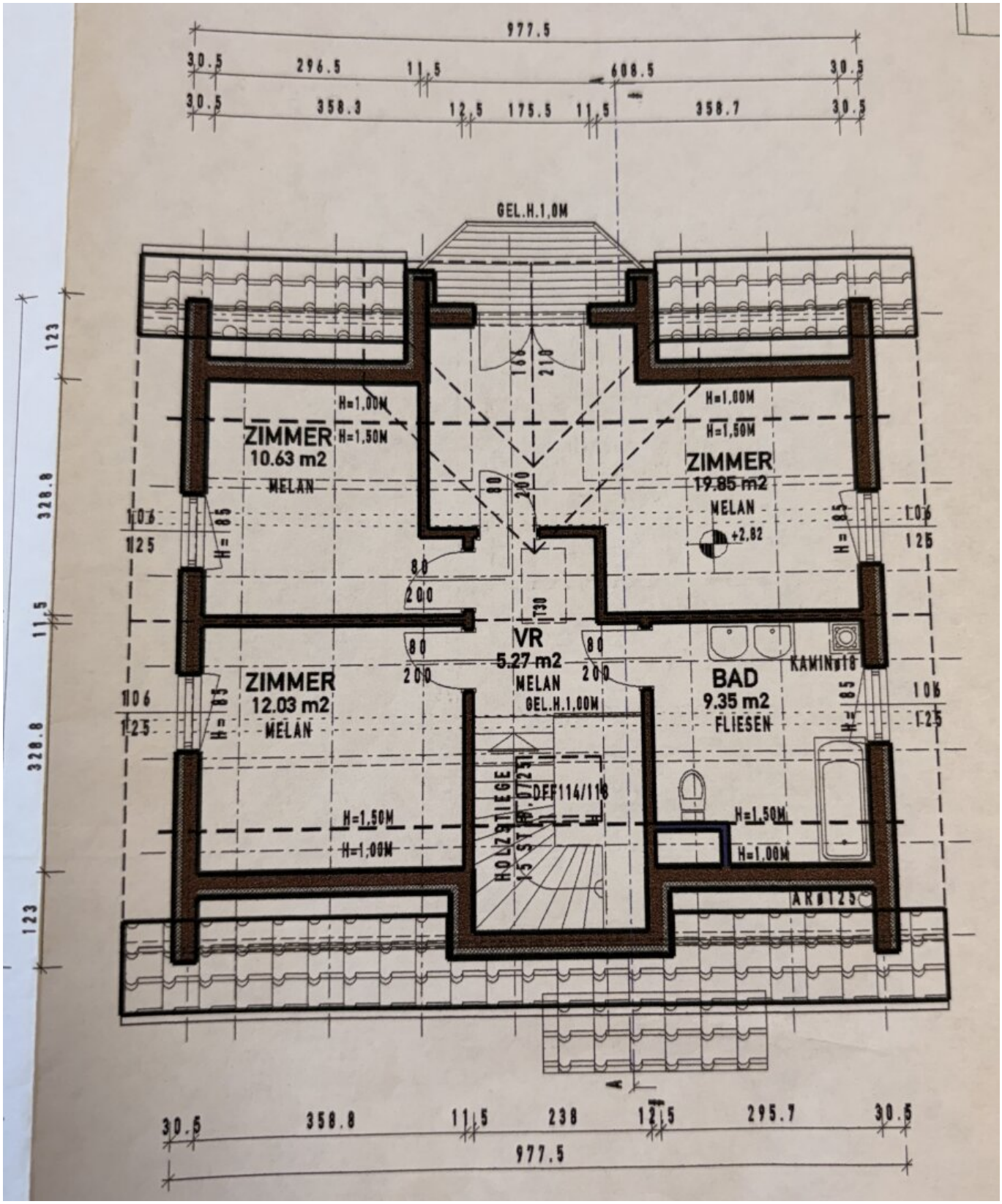



HAHN
Audi


13




977.5
308
361.5
308
30.5
296.5
11.5
609.5
30.5
RSK
RSK
KÜCHE
12.48 m2
MELAN
WOHNZIMMER
28.92 m2
MELAN
+/-0,00
HEIZWINKEL
KAMIN ø18
ZIMMER
15.05 m2
MELAN
VR
12.60 m2
FLIESEN
HWR
5.21 m2
FLIESEN
WC
4.11 m2
FLIESEN
HOLZSTIEGE
15 ST 18.8/25
GEL.H.1.0M
RSK
RSK
30.5
358.3
12.5
300
12.5
233.3
30.5
645
187.5
145
977.5


977.5
30.5
296.5
11.5
608.5
30.5
30.5
358.3
12.5
175.5
11.5
358.7
30.5
GEL.H.1,0M
ZIMMER
10.63 m2
MELAN
H=1,00M
H=1,50M
ZIMMER
19.85 m2
MELAN
+2,82
H=1,00M
H=1,50M
VR
5.27 m2
MELAN
GEL.H.1,00M
ZIMMER
12.03 m2
MELAN
BAD
9.35 m2
FLIESEN
KAMIN Ø18
AK Ø125
HOLZSTIEGE
15 STR. 0/21
DEF 114/118
H=1,50M
H=1,00M
H=1,50M
H=1,00M
H=85
106
125
80
200
130
123
328.8
11.5
328.8
123
30.5
358.8
11.5
238
12.5
295.7
30.5
977.5

Objektbeschreibung

Wohnen mit Pool und eigener Kfz-Werkstatt – Einfamilienhaus in Feldkirchen bei Graz

Großzügiges Wohnen, entspannte Stunden am Pool und vielseitige Möglichkeiten für Fahrzeugliebhaber

Dieses Einfamilienhaus am Sandgrubenweg in 8073 Feldkirchen bei Graz verbindet gemütliches Wohnen mit attraktiven Außenflächen und besonderen Möglichkeiten für Fahrzeugliebhaber. Das im Jahr 2006 errichtete Haus bietet mit vier Schlafzimmern ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt durch einen großzügigen Wohnbereich, eine offene Küche sowie eine vielseitige Ausstattung.

Gemütlicher Wohnbereich mit offener Küche

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer mit Schwedenofen den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft ein angenehmes Ambiente für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, einen Vorraum und ein Badezimmer, das im Jahr 2026 erneuert wurde.

Über eine schöne Holzstiege gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch sich das Haus besonders für Familien mit größerem Platzbedarf eignet.

Angenehmer Wohnkomfort

Die Immobilie wird mittels Erdwärme beheizt. Eine Klimaanlage im Wohnhaus sorgt auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Der gedämmte Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt die vorhandenen Nutzflächen sinnvoll.

Terrasse und Pool für entspannte Stunden

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet viel Platz zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Der eigene Pool sorgt für zusätzlich

en Freizeitwert und macht die Außenanlage zu einem attraktiven Rückzugsort an warmen Tag en.

Die geschotterte Zufahrt ermöglicht eine praktische Erschließung des Grundstücks. Ein elektris ches Einfahrtstor sorgt für komfortablen Zugang zur Liegenschaft.

Viel Platz für Fahrzeuge und Hobbys

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie sind die vielseitigen Möglichkeiten für Fahrzeugliebh aber und handwerklich Interessierte.

Die Garage mit ca. 66,50 m² ist mit einer Hebebühne ausgestattet und verfügt sowohl über ein e Heizung als auch über eine Klimaanlage. Damit bietet sie ganzjährig angenehme Bedingung en für Arbeiten am eigenen Fahrzeug, die Nutzung als Hobbywerkstatt oder zusätzlichen Lage rbedarf.

Darüber hinaus sind diverse Werkzeuge sowie Zubehör für die Reifenmontage vorhanden. Die Übernahme dieser Ausstattung ist bei Interesse gegen eine gesonderte Ablöse möglich.

Zusätzlich steht ein großes Carport mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge zur Verfügung. Damit bi etet die Liegenschaft vielseitige Abstell- und Unterstellmöglichkeiten.

Die Highlights auf einen Blick

- Einfamilienhaus am Sandgrubenweg in 8073 Feldkirchen bei Graz
- Baujahr 2006
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Offene Küche
- Badezimmer im Erdgeschoss, 2026 erneuert
- Erdwärmeheizung

- Klimaanlage im Wohnhaus
- Gedämmter Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Schöne Holzstiege ins Obergeschoss
- Große Terrasse und eigener Pool
- Elektrisches Einfahrtstor
- Garage mit ca. 66,50 m², Heizung, Klimaanlage und Hebebühne
- Kfz-Werkstattausstattung optional gegen Ablöse
- Carport für bis zu drei Fahrzeuge
- Geschotterte Zufahrt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <4.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <3.750m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.750m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap