

Eine seltene Gelegenheit im grünen Grazer Hügelland: Landhaus mit Freiraum, Charakter und Zukunft



Objektnummer: 6147

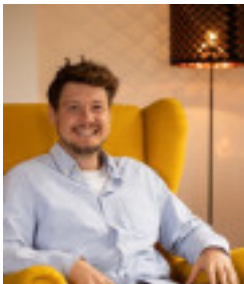
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.800,00 m²
Keller:	103,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 275,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Regenspurger

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 54 57 682
H +43 660 54 57 682



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN









Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche®
161.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan dient
nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



Kellergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche®
103.9 m²
Reduzierte Kopffreiheit
0.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan dient
nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161

Objektbeschreibung

Manche Immobilien lassen sich kaum mit anderen vergleichen. Dieses Landhaus im **grünen Hügelland am Grazer Stadtrand** ist eine davon: eingebettet in Wiesen und Bäume, mit Blick auf bewaldete Hügel und einem Gefühl von Rückzug, das man so nahe an Graz nur selten findet. Für sich sein, die Natur vor der Tür haben und zugleich die Nähe zur Stadt genießen – genau diese Verbindung macht den besonderen Reiz dieser Liegenschaft aus.

Bereits die gelbe Fassade mit den grünen Fensterläden lässt den Charme des Hauses erkennen. Im Inneren setzen sichtbare Holzbalken, stimmungsvolle Gewölbedecken und traditionelle Details diesen Charakter fort. Eine Rohperle für Menschen, die das Besondere sehen und daraus ihren eigenen Lebensmittelpunkt gestalten möchten.

Auf ca. **160 m² Wohnfläche** bietet das Erdgeschoss ein großzügiges Raumangebot. Das rund 33 m² große Wohnzimmer schafft Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die Küche mit Essbereich bildet mit rund 23 m² einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Zwei Schlafzimmer und ein weiteres, rund 21 m² großes Zimmer eröffnen Raum für Familie, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken, ein separates WC sowie die Vorräume ergänzen die Wohnebene.

Und damit ist die Geschichte dieses Hauses noch lange nicht zu Ende erzählt: Das **ca. 100 m² große Kellergeschoss** bietet zusätzliche Flächen für Lagerung, Werkstatt und eigene Ideen. Der weitläufige, bislang nicht ausgebaute Dachboden mit seiner markanten Holzkonstruktion eröffnet Perspektiven für eine mögliche Weiterentwicklung.

Das rund **2.500 m² große, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Grundstück** unterstreicht den ländlichen Charakter. Wiesen, gewachsene Bäume und die natürliche Hanglage schaffen einen besonderen Rahmen für das Leben im Grünen.

Ja, es gibt etwas zu tun. Das Haus benötigt Modernisierungsmaßnahmen – und bietet damit die Gelegenheit, seinen unverwechselbaren Charakter mit den eigenen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen zu verbinden. Beheizt wird das Landhaus derzeit über eine zentral Ölzentralheizung.

Der besondere Wert dieser Liegenschaft liegt in der seltenen Kombination aus Stadtnähe, Rückzug und Gestaltungsspielraum. Ein Haus lässt sich verändern. Eine Lage wie diese lässt sich nicht neu schaffen.

Wer genau diese Verbindung sucht, sollte die Gelegenheit zur Besichtigung zeitnah nutzen. Vergleichbare Liegenschaften sind keine Selbstverständlichkeit – und wann sich die nächste Möglichkeit dieser Art eröffnet, lässt sich nicht planen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusiv genauer Lage und 360° Besichtigungstour sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

Ihre Ansprechpartner:

Christian Regenspurger

? Mobil.: [+43 660 54 57 682](tel:+436605457682)

? E-Mail: cr@w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap