Exklusives Traumhaus mit großzügigem Garten in idyllischer Lage – Ihr neues Zuhause!



Ansicht Haus mit Poo

Objektnummer: 2202/1161

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	274,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	985.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Messner

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20
8200 Gleisdorf



































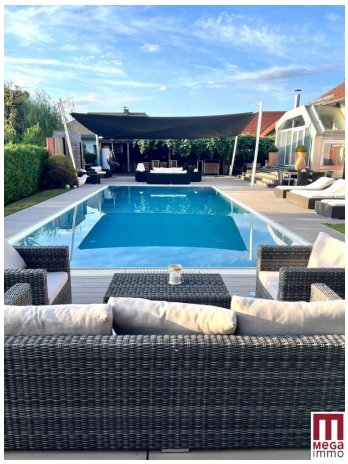
















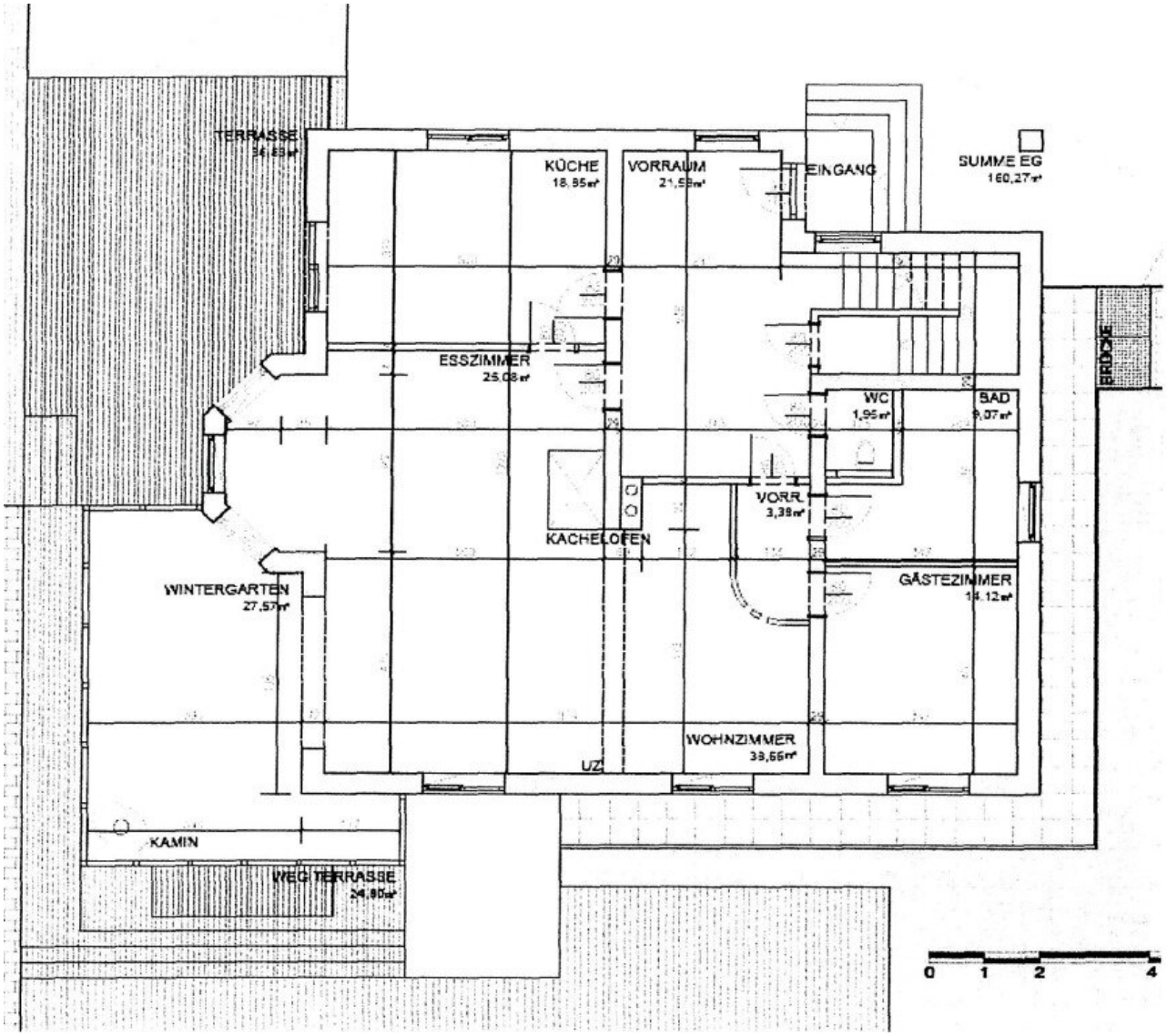


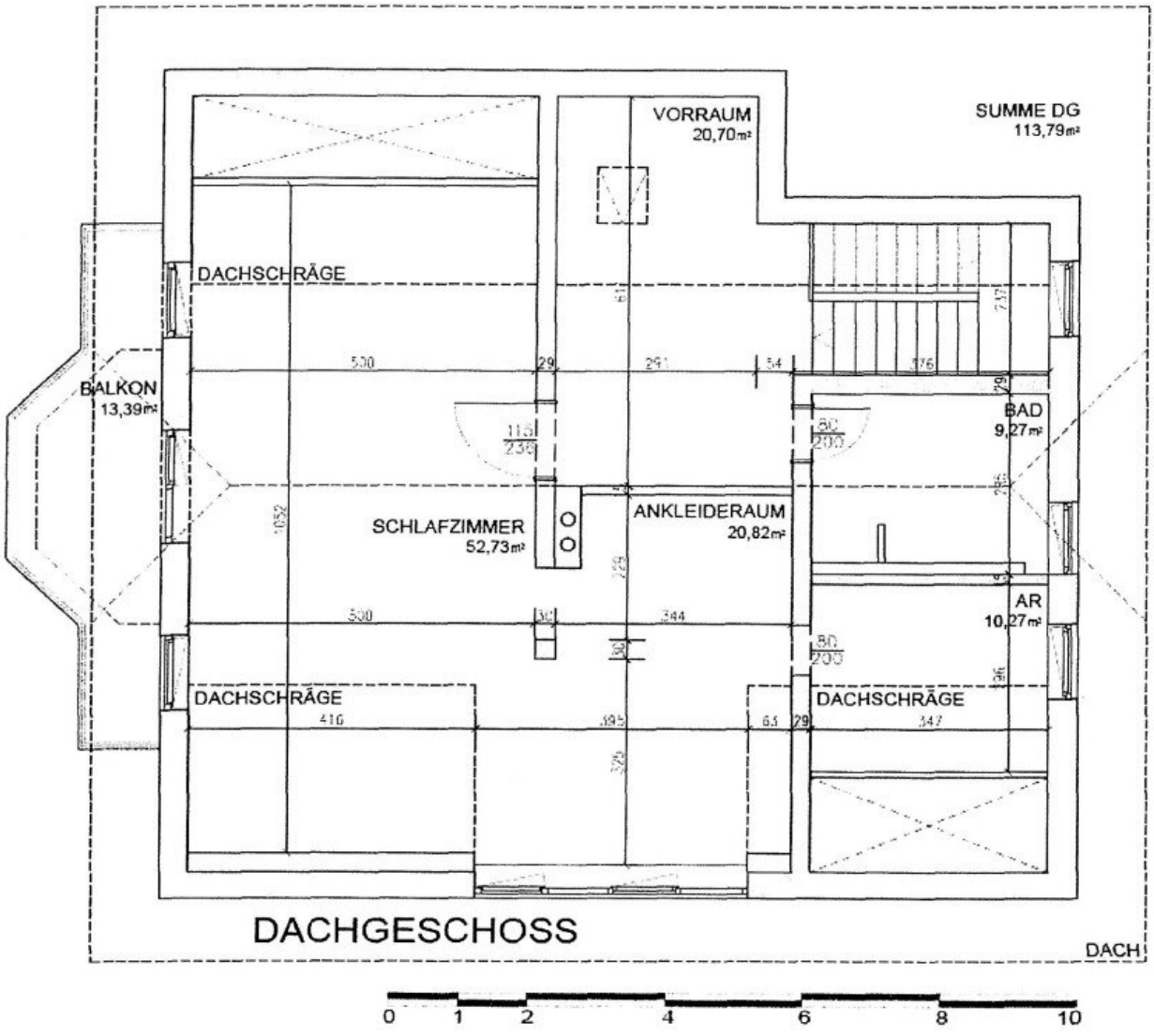


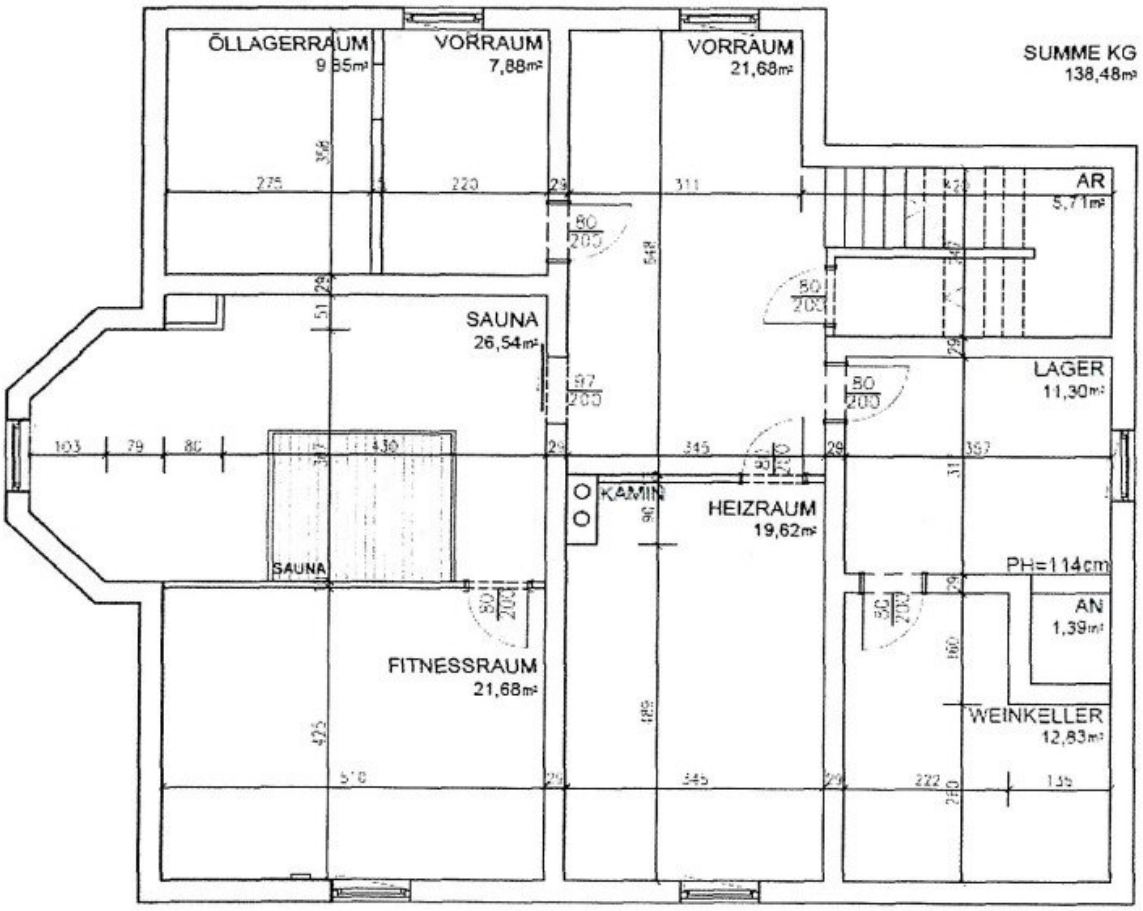




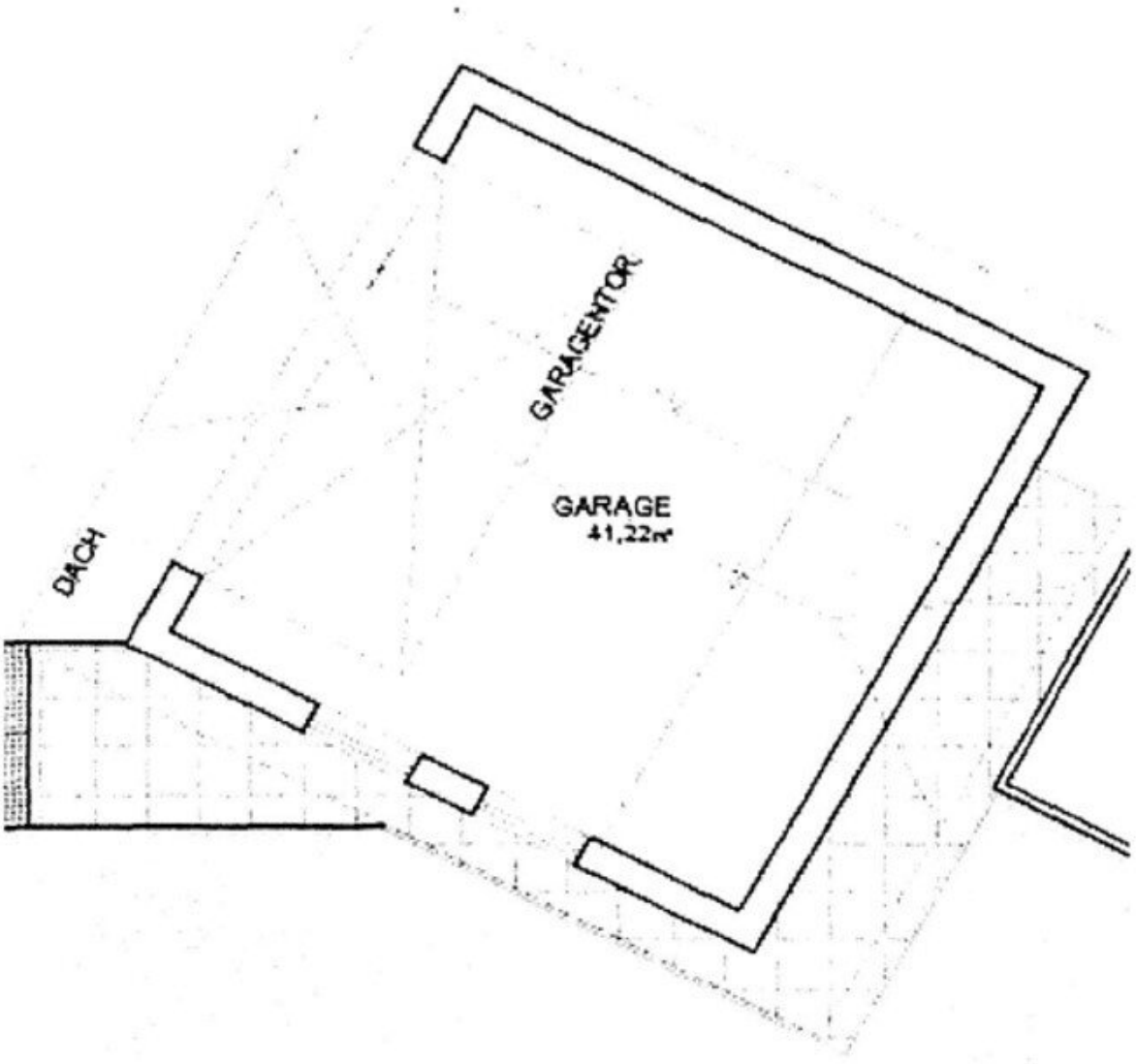



TERRASSE
KÜCHE
18,55m²
VORRAUM
21,55m²
EINGANG
SUMME EG
160,27m²
ESSZIMMER
25,08m²
WC
1,95m²
BAD
9,07m²
VORR
3,39m²
KACHELOFEN
WINTERGARTEN
27,57m²
GÄSTEZIMMER
14,12m²
WOHNZIMMER
33,55m²
UZ
KAMIN
WEG TERRASSE
24,80m²
0
1
2
4


VORRAUM
20,70m²
SUMME DG
113,79m²
DACHSCHRÄGE
BALKON
13,39m²
BAD
9,27m²
SCHLAFZIMMER
52,73m²
ANKLEIDERAUM
20,82m²
AR
10,27m²
DACHSCHRÄGE
DACHSCHRÄGE
DACHGESCHOSS
DACH
0
1
2
4
6
8
10



KELLERGESCHOSS


GARAGENTOR
GARAGE
41,22m²
DACH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies!

Diese exquisite Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit der Schönheit der Natur.

Umgeben von einem großzügigen, traumhaften Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt, bietet dieses Wohnhaus eine Oase der Ruhe und Privatsphäre.

Die weitläufige Terrasse, perfekt ausgerichtet auf die Sonne, ist der ideale Ort, um die warmen Tage im Freien zu genießen und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden zu verbringen.

Hier erleben Sie ein harmonisches Zusammenspiel von Eleganz und Natur – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Die beeindruckende Liegenschaft bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 274 m² im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie einer Gesamtnutzfläche von 412 m² alles, was das Herz begehrt.

Das voll unterkellerte Wohnhaus wurde 1992 in Ziegelmassivbauweise errichtet und überzeugt durch moderne Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.

Eine Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2024 heizt das Haus wohlig warm, was Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch Energieeffizienz bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-Essraum, der mit einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet ist und einen direkten Zugang zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit offenem Kamin und elektrischer Beschattung bietet.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet, darunter ein Dampfgarer, ein separates Backrohr, ein großes Kochfeld und ein geräumiger Standkühlschrank.

Der große Vorraum-Eingangsbereich führt zu einem Gästezimmer mit en suite Bad (Dusche, WC und Pissoir) sowie einem zusätzlichen WC mit Pissoir.

Die Böden in Küche, Vorraum, Bad und WC sind mit eleganten Fliesen ausgestattet, während die übrigen Räume mit hochwertigem Parkettboden glänzen.

Im Obergeschoss finden Sie einen großen Vorraum, der ideal als Büro genutzt werden kann.

Das großzügige Schlafzimmer verfügt über Einbauschränke und einen großen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Ein modernes Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie Fußbodenheizung, ein separates WC und ein weiteres kleines Zimmer runden das Angebot ab.

Klimaanlagen sorgen in mehreren Räumen für ein angenehmes Raumklima.

Der voll ausgebaute Keller bietet Ihnen eine private Wellness-Oase mit einer Sauna, Dusche und Ruhebereich.

Zudem finden Sie hier einen Wirtschaftsraum, einen Fitnessraum, einen Weinkeller und den Heizraum mit der Pooltechnik.

Der gesamte Keller ist mit Fliesenboden ausgestattet und bietet viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Außenbereich: Das circa 2.000 m² große Grundstück ist komplett eingezäunt und verfügt über ein automatisches Einfahrtstor.

An der Ostseite des Gartens erwartet Sie ein einladender Pool (12 m x 5,5 m) mit einem dazugehörigen Poolbereich und Dusche.

Eine großzügig angelegte, überdachte Sommerküche mit Sitzbereich und ein liebevoll gestaltetes Biotop laden zum Verweilen ein.

Von der Küche und dem Wintergarten aus gelangen Sie auf die große Holzterrasse, die sich über die gesamte südliche und teilweise östliche Seite des Hauses erstreckt.

Das gesamte Anwesen liegt am einem Waldrand in einer sonnigen und ruhigen Lage.

Es bietet Ihnen viel Platz und eine uneinsehbare, liebevoll bepflanzte Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die ideale Lage dieser Immobilie vereint die Vorzüge ländlichen Lebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur.

Nur etwa 8 Autominuten von Eggersdorf bei Graz entfernt, genießen Sie die Ruhe und den Charme einer idyllischen Umgebung, während Sie gleichzeitig schnell und unkompliziert Zugang zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens haben.

Der Autobahnzubringer Gleisdorf West ist in nur circa 17 Minuten erreichbar, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege und eine schnelle Erreichbarkeit benachbarter Städte ermöglicht.

Darüber hinaus erreichen Sie die Grazer Innenstadt in nur circa 22 Minuten.

Hier erwarten Sie eine Vielzahl von kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Highlights.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Stadt macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohnlage, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen!

Fazit: Diese traumhafte Liegenschaft nahe Eggersdorf bei Graz/ Kumberg vereint modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen Lage.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen und eine gemeinsame Besichtigung dieser besonderen Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <2.500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <5.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap