

## Gartenwohntraum in Graz-Andritz



Wohn-Essbereich mit Küche Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 1606\_16454**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	979.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

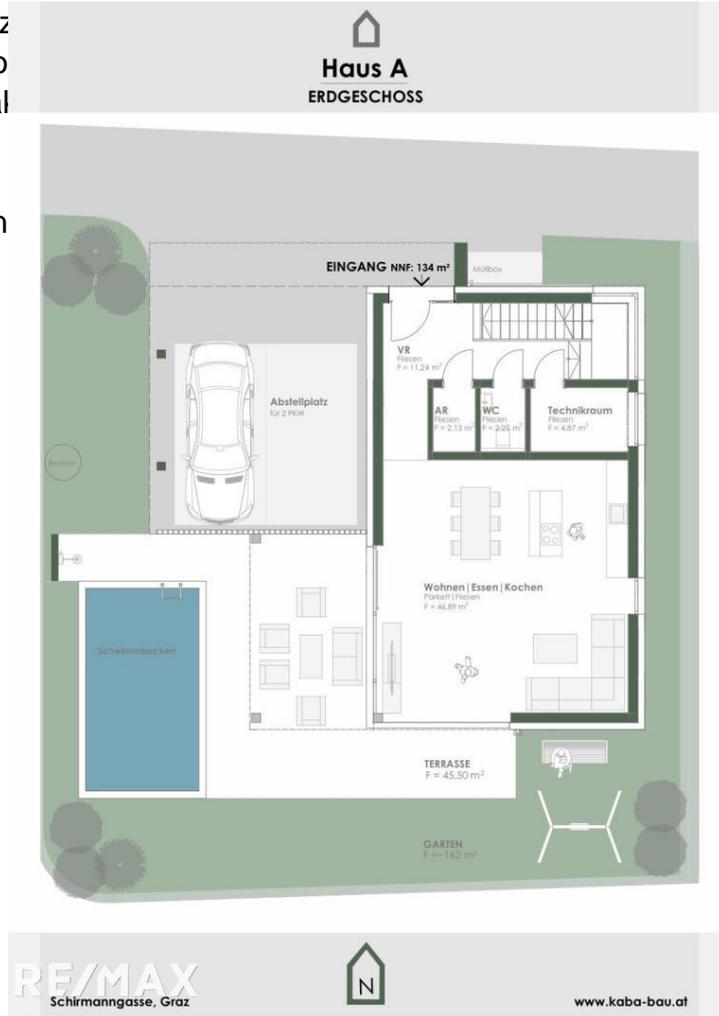
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva Maria Gaschler**

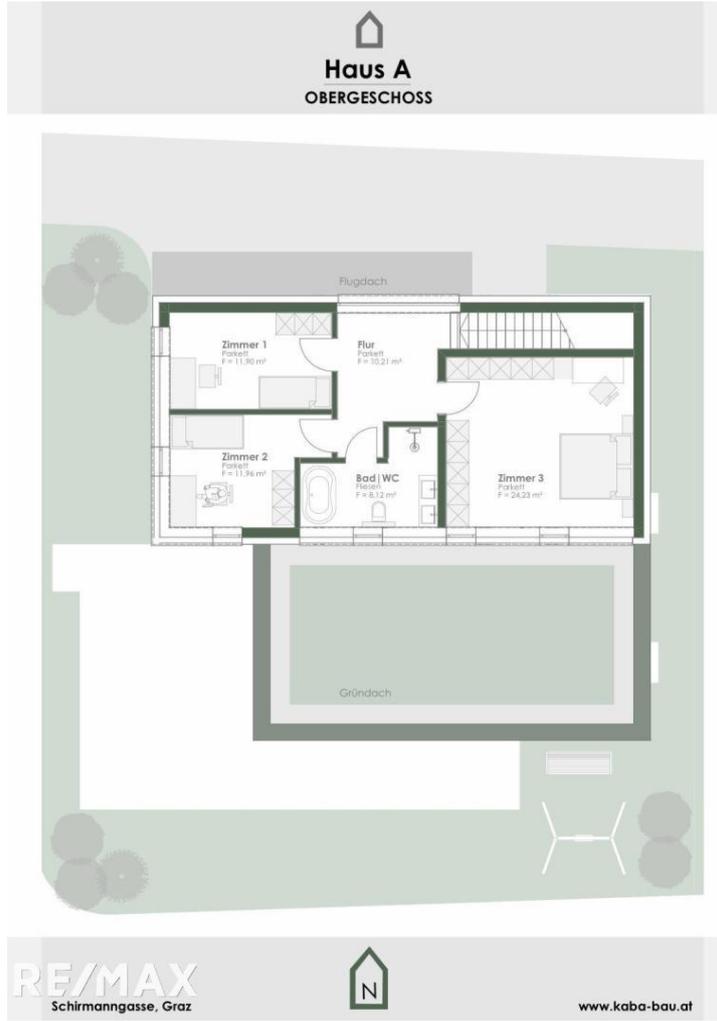
RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzingdo  
8010 Graz,06.Bez.:Jal

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



stermin zur







# Objektbeschreibung

## Seltene Gelegenheit in Toplage von Graz-Andritz

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz-Andritz erwartet Sie ein Wohnjuwel, das durch seine Großzügigkeit, Qualität und Lage überzeugt.

Das stilvolle Haus mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet das Wohngefühl eines Einfamilienhauses – kombiniert mit der Sicherheit und Solidität hochwertiger Massivbauweise.

Die zeitlos-moderne Architektur trifft hier auf eine durchdachte Raumaufteilung und ein hohes Ausstattungsniveau.

Große Fensterflächen in optimaler Süd-West-Ausrichtung lassen viel Licht ins Innere und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Der private Garten rundet dieses Zuhause perfekt ab – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Die ruhige, grüne Umgebung bietet Erholung pur und dennoch sind Sie hervorragend an das Stadtleben angebunden – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Stil und Lebensqualität legen.

### Raumaufteilung & Highlights:

#### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Stauraum
- Offener Wohn-Essbereich mit großflächiger Verglasung
- Direkter Zugang zum Eigengarten mit überdachter Terrasse
- Abstellraum, separates WC und Technikraum

#### Obergeschoss:

- Zwei Kinderzimmer

- Master-Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank und Leseecke
- Großzügiges Badezimmer mit freistehender Mineralguss-Badewanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschtisch

#### Technik & Ausstattung:

- Luftwärmepumpe Viessmann
- Optional Photovoltaikanlage möglich – dann nahezu autarkes Energiekonzept
- Vollwärmeschutz 18cm (Baumit) mit Algenschutz
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch steuerbaren Raffstores mit Z-Lamelle
- Echtholz-Dielenparkett und großformatiges Feinsteinzeug
- Raumhöhe bis zu 2,80 m
- Tischlertüren mit 2,40 m Höhe
- Wartungsfreie Kalkschutzanlage ohne Salz
- Optional Pool möglich, auf Anfrage realisierbar
- Doppelcarport + zusätzlicher Außenstellplatz
- Optional: Gartenhaus/Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte

#### Besonderheiten:

- es handelt sich um Wohnungseigentum, – die beiden Wohneinheiten sind jedoch faktisch wie auch wirtschaftlich getrennt zu betrachten
- Allgemeinfläche beschränkt sich auf Zufahrt & Müllplatz
- Hochwertige Bauweise, Fertigstellung: 2025
- Eigenständiges Haus mit Garten – maximale Privatsphäre

#### Lage: Andritz – Urbanes Wohnen im Grünen

Graz-Andritz zählt zu den gefragtesten Wohnbezirken der steirischen Landeshauptstadt. Umgeben von Natur, mit schneller Anbindung an die Innenstadt und Top-Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Öffis, Freizeitangebote sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diese Lage bietet ein ideales Wohnumfeld für Familien und alle, die Ruhe mit Stadtnähe kombinieren möchten.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich

Annahme durch den Abgeber.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich gern für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

**Besichtigungen finden im Rahmen von Besichtigungstagen am Montag, 16.06.2025 und am Mittwoch, 18.06.2025 statt. Wir bitten um Online-Terminbuchung unter: [Hier geht's zur online Terminbuchung](#)**

Ich nehme mir gern Zeit für Sie! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 46.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

auf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.62

energieeffizienz

:

Klasse Faktor A+

Gesamtenergie

effizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)