

**** Traumhaftes Wohlfühlhaus in ländlicher Idylle trifft Stadtnähe - nur 15km nach Graz ** Familienparadies mit erstklassiger Infrastruktur ****



Impression Rosengarten

Objektnummer: O2100165546

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8323 Sankt Marein bei Graz-Umgebung
Baujahr:	2001
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m²
Gesamtfläche:	256,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	110,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	628.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







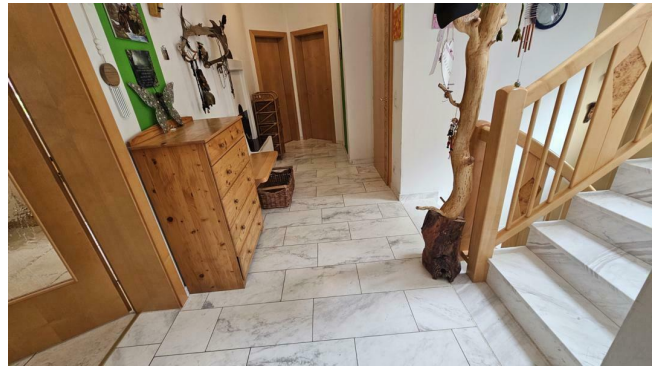






























Objektbeschreibung

Dieses wunderbare **Wohlfühl-Haus** wurde in **massiver Bauweise** mit hochwertigen **Liapor-Ziegeln** errichtet und verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **146m²**. Hochwertige Tischlermassivtüren sowie eine individuell gefertigte **Tischlerküche** und ein **handgefertigtes Stieengeländer** unterstreichen die **hochwertige Bauweise**. Das Dach ist mit langlebigen **Bramac-Ziegeln** gedeckt.

KELLER

Der **voll ausgebaute (teilweise beheizte) Keller** erstreckt sich über ca. **110m²**, davon sind ca. **80m² beheizt** und als **Wohnfläche** nutzbar. Der Keller bietet **drei sanitäre Anschlüsse** sowie einen **Wirtschaftsraum**, einen **Fitnessraum** und einen **Hobbyraum**. Zudem gibt es einen **direkten ebenerdigen Zugang** in den eigenen ca. 2000m² großen **Garten**.

ERDGESCHOSS

Die **Wohnfläche** im Erdgeschoss beträgt ca. **77m²**. Das **Herzstück** ist der ca. **50m² große, offen gestaltete Wohn-Essbereich** mit einer **modernen, neuwertigen Markenküche**. Ein **gemütlicher Kachelofen** mit **Sitzgelegenheit** sorgt für eine **behagliche Atmosphäre**. Zusätzlich gibt es ein Gästezimmer, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Dusche. Teilweise ist das Erdgeschoss mit **Fußbodenheizung** ausgestattet. **Flur** und **Stiegenhaus** sind mit **edlem Marmor** ausgelegt. Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf die ca. **30m² große West-Terrasse** und in den wunderbaren **Garten**. Selbstverständlich gibt es eine **Garage** für 2 Autos, sowie PKW-Abstellplätze für 6 PKW's

OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss verfügt über **drei getrennt begehbare Zimmer** mit Flächen von ca. 15m², 21m² und 48m², sowie einen **Süd-Balkon**. Ein besonderes **Highlight** ist das große **Wellnessbad** mit Whirlpool, barrierefreier Dusche und WC.

GARTEN & AUSSENANLAGE

Der liebevoll gestaltete Garten bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

- Grundstücksgröße ca. 2000m²
- unverbaubarer Blick Richtung Süden
- Ein idyllisches Biotop
- Ein Gewächshaus (ca. 6m²)
- Ein Gartenhäuschen mit Stromanschluss (ca. 15m²)
- Ein Wintergarten (ca. 10m²)

- Eine gemütliche Pergola (ca. 10m²)
- Ein Unterstellplatz (ca. 16m²)
- Zwei gepflegte Gemüsebeete
- Ein Rosengarten sowie eine Vielzahl an Pflanzen und Bäumen: Lavendel, Japankirsche, roter Ahorn, Hibiskussträucher, Kirschbaum, Apfelbaum, Weintrauben und Brombeeren.

Resümee

Dieses außergewöhnliche Haus vereint hochwertiges Wohnen für die gesamte Familie mit idealen Voraussetzungen für berufliche Nutzung. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung, bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familie, Homeoffice, Praxis, Atelier oder alles vereint - hier ist es möglich.

Die ruhige, naturnahe Lage sorgt für ein angenehmes Arbeitsumfeld und gleichzeitig für höchste Lebensqualität. Der liebevoll angelegte Garten mit Wintergarten, Pergola und Biotop schafft zusätzlichen Raum für Erholung oder kreative Tätigkeiten.

Eine perfekte Kombination aus Leben, Arbeiten und Entspannen – alles an einem Ort.