

**Außergewöhnliches Ein-/Zweifamilienhaus mit Pool,
Gartenidylle und stilvollem Poolhaus in Toplage von Hart
bei Graz - ca. 295 m² Wohnfläche**



Vorderansicht Wohnhaus

Objektnummer: O2100165575

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Baujahr:	1990
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	294,89 m²
Gesamtfläche:	294,89 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	95,49 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein

Steindorff Immobilien GmbH





























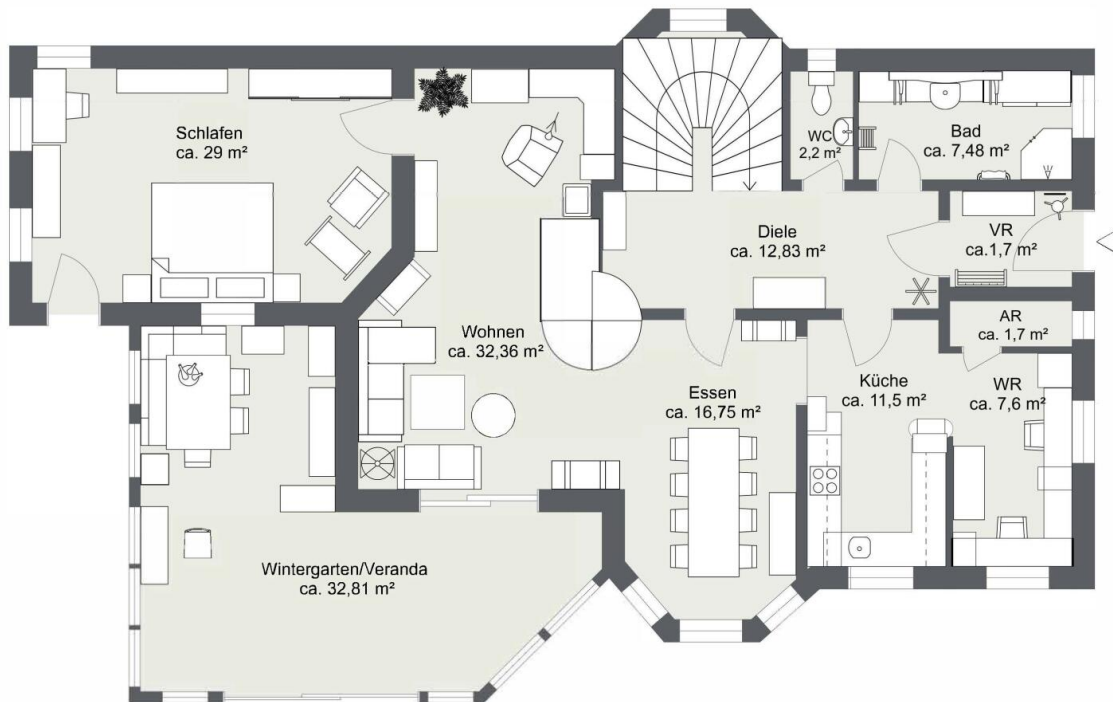




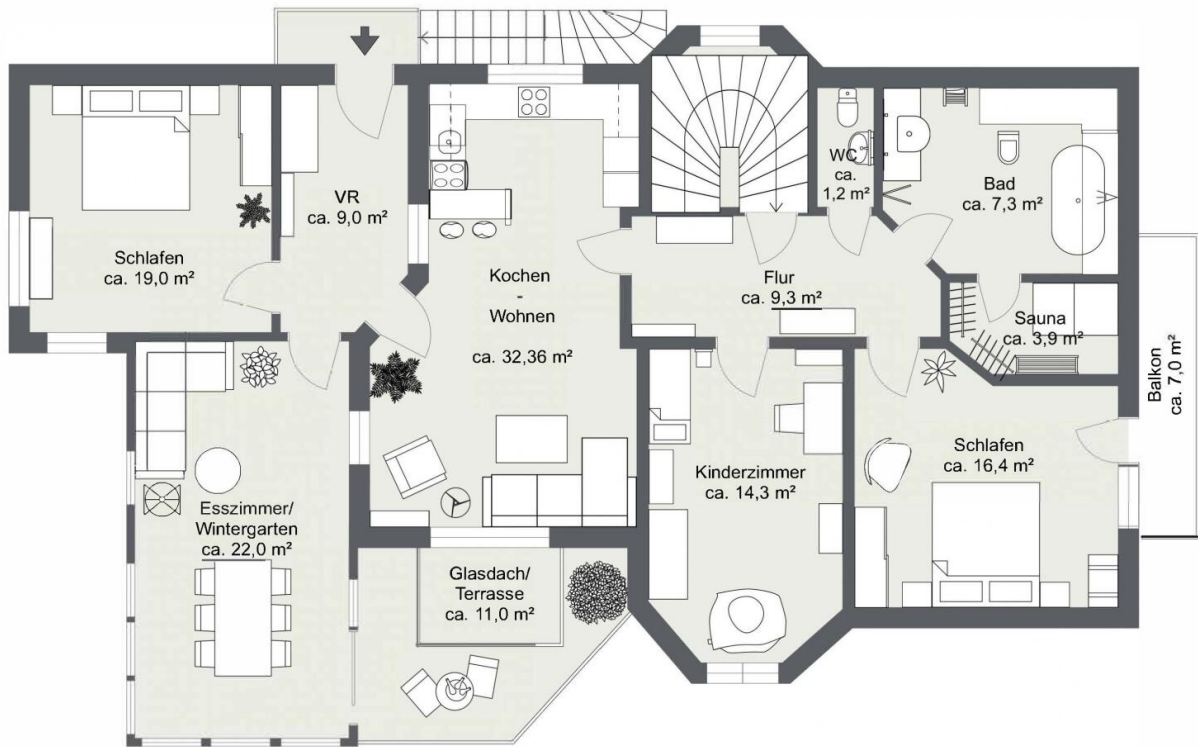
Erdgeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem **außergewöhnlichen Zweifamilienhaus** in **traumhafter, nahegelegener Umgebung** in **Hart bei Graz!**

Mit einer **großzügigen Wohnfläche von ca. 295 m²** mit insgesamt mehr als **8 Zimmern** und einem **ca. 95 m² großen, ausgebauten Keller** mit **geräumiger Garage** bietet dieses Haus Platz für **zwei eigenständige Wohneinheiten**, sowohl **von Innen** und **von Außen getrennt begehbar** - ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Investmentobjekt

Das **Erdgeschoss** überzeugt mit einem besonderen Highlight: einem eindrucksvollen, **vom Künstler gestalteten Kachelofen** mit einer zusätzlichen **offenen Feuerstelle**, der mehrere Räume beheizt und für ein einzigartiges Wohnambiente sorgt.

Zusätzlich erwartet Sie hier ein riesiger, im Jahr 1997 angebauter **Wintergarten** mit angrenzender **ca. 32 m² großer Terrasse** mit Zugang zum **herrlich angelegten Garten**.

Das **Obergeschoss** wurde **erst 2015 neu errichtet** und besticht durch seine **moderne, offene Wohnraumgestaltung** mit teilweise **sehr hoher Raumhöhe**.

Hier befinden sich, neben **mehreren Schlaf- und Kinderzimmer**, eine **moderne, offene Wohnküche** mit extra befeuerbarem **Tischherd**, ein **lichtdurchfluteter Wintergarten** mit einer angeschlossenen **Dachterrasse** mit **Blick ins Grüne**, sowie eine **Infrarot-Sauna** mit **begehbarem Kleiderschrank**.

Auch der **geräumige ausgebaut Keller (ca. 95 m² NFL)** überzeugt mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** und **praktischem Komfort**. Neben großzügigen Stauraumflächen und Hobbyräumen finden Sie hier **direkten Zugang zur Garage**, die mit einem neu installierten, automatischen Garagentor ausgestattet ist - bequem und zeitgemäß für Ihren Alltag.

Der **idyllische Garten** ist einen **wahre Wohlfühloase** mit vielen Besonderheiten:

Ein **erfrischender Swimmingpool** (mit neuer Pumpanlage) mit einem **stilvollen Poolhaus** aus **edlem Lärchenholz** (Baujahr 2016) - mit **großzügiger, überdachter Terrasse** und einem **hellen, behaglichen Innenraum** - schafft eine perfekte **Wohlfühloase** zum Entspannen, Feiern und Genießen.

Darüber hinaus erwarten Sie - neben der **üppigen Pflanzenvielfalt** - eine **geräumige Gerätehütte**, ein **romantisches Biotop mit Teich**, sowie eine **praktische Holzlagerstätte**, harmonisch eingebettet in den **liebevoll gestalteten Garten**.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage mit Grünblick, ist hochwertig ausgestattet und

sofort beziehbar.

Eckdaten & Ausstattung:

- **Lage:** 8075 Hart bei Graz, Steiermark
- **Objektart:** Ein-/Zweifamilienhaus
- **Baujahre:**
 - EG/OG: 1990 (Ziegelmassiv)
 - EG: Wintergartenausbau 1997 (Holzriegel)
 - OG/EG: Aus- bzw. Zubau (Holzriegel): neu errichtet 2015
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 294,89 m²
- **Zimmer:** ca. 8
- **2 Bäder** u.a. mit Dusche, Wanne, Bidet, Doppelwaschbecken, Fenster
- **2 extra WC's** mit Handwaschbecken.
- **Heizung:**
 - moderne Öl-Zentralheizung
 - Kachelofen mit offener Feuerstelle (EG),
 - zusätzlicher Tischherd (OG)
 - Solaranlage am Dach zur Warmwasseraufbereitung
- **Fenster:** Kunststoff 3fach-ISO im OG, 2fach-ISO im EG)
- **Böden:** Parkett und Holzböden, Fliesen und Feinsteinzeug
- **Garage:** mit neuem, elektrischem Garagentor
- **Wintergärten:** je 1 im EG und OG
- **Terrassen:** ca. 32 m² im EG, zusätzliche ca. 10m² Terrasse im OG
- **Garten:** Biotop mit Teich, Swimmingpool mit Poolhaus (2016), Gerätehütte, Holzlagerraum
- **Besonderheiten:** Künstlerischer Kachelofen, Infrarotsauna, zwei separate Wohneinheiten, hohe Räume, herrlicher Grünblick mit traumhaften Garten

Fazit:

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus in bester Lage von Hart bei Graz vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Ausstattung und eine Vielzahl an besonderen Details zu einem einzigartigen Gesamtkonzept. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten oder als Investment - hier finden Sie Raum für Ihre Ideen und Träume.

Lassen Sie sich von der charmanten Architektur, dem liebevoll gestalteten Garten mit Wohlfühloase und der hochwertigen Ausstattung begeistern.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer Besichtigung persönlich präsentieren zu dürfen!