

Licht, Leben & Landschaft – Ein Haus mit Herz in Thal bei Graz



Birkenweg 4, Thal-24

Objektnummer: O2100166947

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkenweg 4
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,00 m ²
Gesamtfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.016,00 m ²
Keller:	106,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	69,31 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner





ImmoZ













































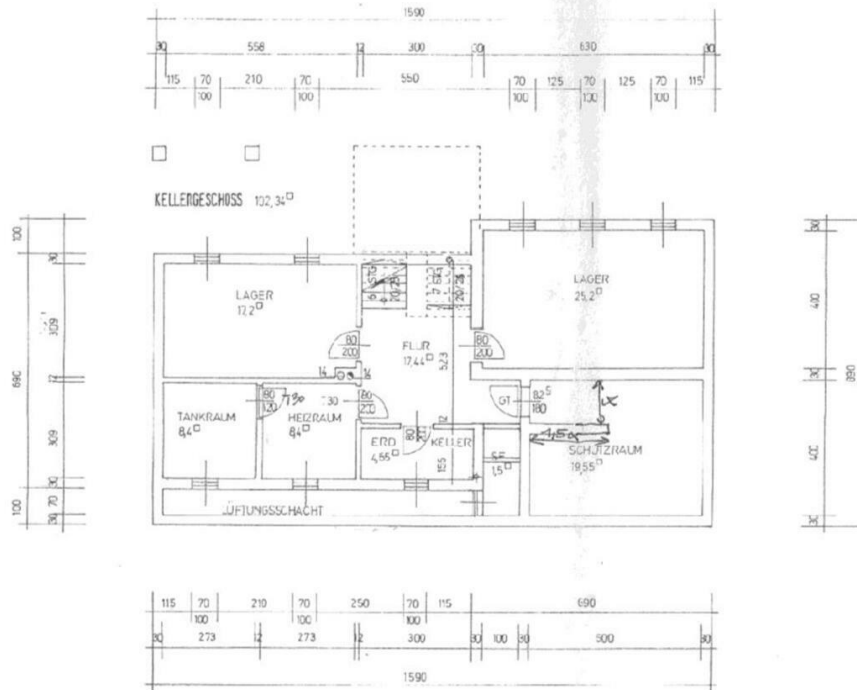




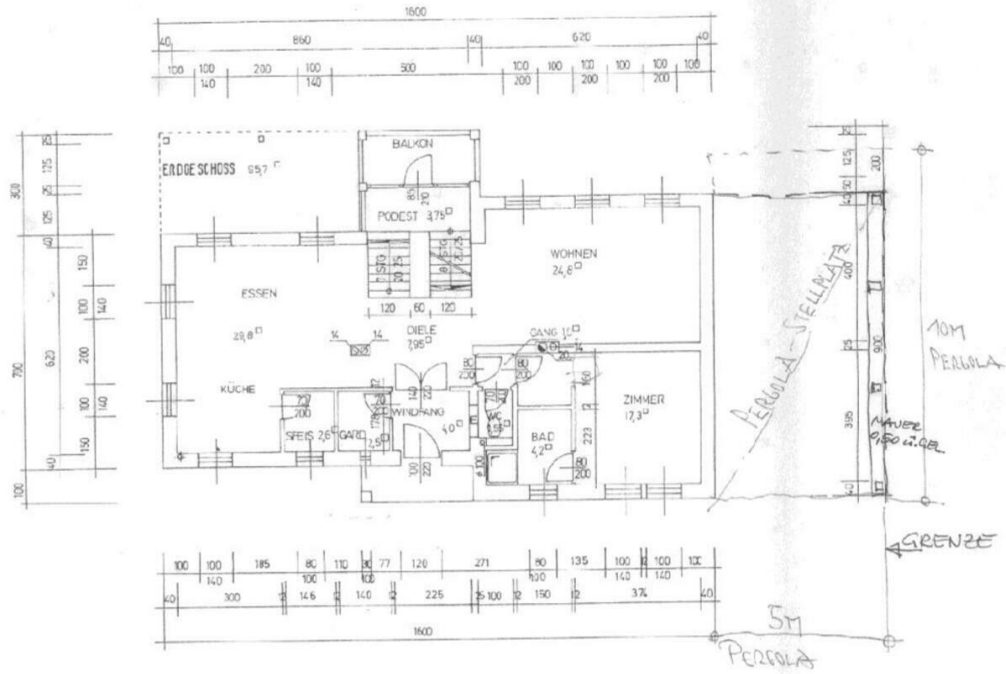




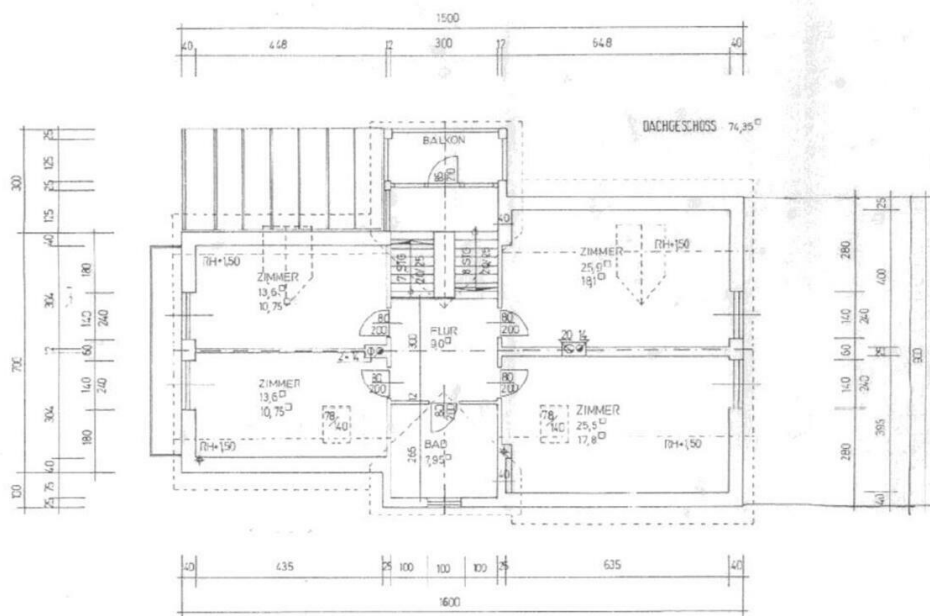
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG



Objektbeschreibung

Ein Refugium für Familien & Naturliebhaber

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in **Thal bei Graz** ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Naturverbundenheit und Wohlfühl auf harmonische Weise begegnen.

Eingebettet in einen **liebevoll gepflegten Garten mit altem Baumbestand**, umgeben von **Wiesen, Wäldern und freiem Blick ins unverbaubare Landschaftsschutzgebiet**, entfaltet sich hier ein Ambiente, das Leichtigkeit, Ruhe und Lebensfreude ausstrahlt.

Auf rund **208 m² Wohnfläche** und insgesamt **ca. 380 m² Nutzfläche** bietet dieses Haus ein großzügiges Raumgefühl mit lichtdurchfluteten Bereichen, offener Architektur und vielen liebevollen Details – geschaffen für Menschen, die Platz, Natur und ein positives Wohngefühl zu schätzen wissen.

Das Haus im Überblick

Erdgeschoss – Herz & Mittelpunkt

Ein lichtdurchfluteter **Wohn-Essbereich mit offener Küche** bildet das Zentrum des Hauses – ein Ort der Begegnung, des Genusses und der Geborgenheit.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine praktische **Speis**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **zusätzliches Zimmer**, das sich ideal als Büro, Gäste- oder Kreativraum anbietet.

Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Blick in den Garten – ein wahrer „**Zaubergarten**“, in dem man die Jahreszeiten hautnah erlebt.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Aussicht

Eine offene **Galerie** verbindet die beiden **großzügigen Schlafzimmer** und schafft ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit.

Ein **Tageslicht-Badezimmer** sorgt für ein helles, freundliches Ambiente.

Vom **Balkon** genießen Sie den freien Blick in die Natur, während die **Terrasse** Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet – von der Lounge bis zum Sonnendeck.

Kellergeschoss – Wellness & Funktionalität

Das Untergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Konzept:

Ein **Fitnessraum mit Sauna** lädt zum Entspannen ein, während **Werkstatt-, Lager- und Technikräume** für Ordnung und Struktur sorgen.

Ein **separater Gartenzugang mit Tageslicht** rundet das Angebot ab und schafft eine Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen.

Technik & Ausstattung

- **Heizsysteme:** Luftwärmepumpe, Solarthermie, Pelletsheizung & Kamin
- **Grundstücksgröße:** 1.211 m²
- **Wohnfläche:** ca. 208 m²
- **Nutzfläche:** ca. 380 m²
- **Zimmer:** 5
- **Badezimmer:** 2
- **WCs:** 2
- **Baujahr:** 1994
- **Bebauungsdichte:** 0,2 – 0,4

Besondere Highlights

- **Naturnahe Ruhelage** mit unverbaubarem Blick ins Landschaftsschutzgebiet
- **Nachhaltige Heiztechnik**, kombiniert mit einem gemütlichen **Kamin**
- **Großer Garten mit Altbaumbestand** – darunter seltene Obstsorten wie Felsenbirne, Dirndelkirsche und alte Walnussbäume
- **380 m² Nutzfläche** – Raum für Hobbys, Arbeit oder Entspannung
- **Sauna & Fitnessbereich** für Wellness zu Hause
- **Offene, helle Räume** mit hochwertiger Atmosphäre
- **Privatsphäre & Ruhe** in Kombination mit idealer Stadtnähe

Ein wahres Paradies für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern und alle, die das Leben im Grünen lieben – mit der Stadt Graz nur wenige Minuten entfernt.

Fazit

Ein Zuhause, das Körper und Seele berührt:

Mit durchdachter Architektur, nachhaltiger Energieversorgung und einem Garten, der zum Träumen einlädt, bietet dieses Haus in Thal bei Graz **Lebensqualität auf höchstem Niveau.**

Einziehen, aufatmen, ankommen – und mitten in der Natur aufblühen.

Kosteninformationen

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten je nach Verbrauch.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv mit dem Verkaufsprozess beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.