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



Birkenweg 4, Thal-24

Objektnummer: O2100166947

Eine Immobilie von Reichert Immoblien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Birkenweg 4

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:8051 GrazBaujahr:1994Zustand:GepflegtMöbliert:Teil

Alter:NeubauWohnfläche:208,00 m²Gesamtfläche:380,00 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 2

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 2

Garten: 1.016,00 m² **Keller:** 106,00 m²

Heizwärmebedarf: C 89,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,41

Kaufpreis: 750.000,00 €

Betriebskosten: 69,31 €

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

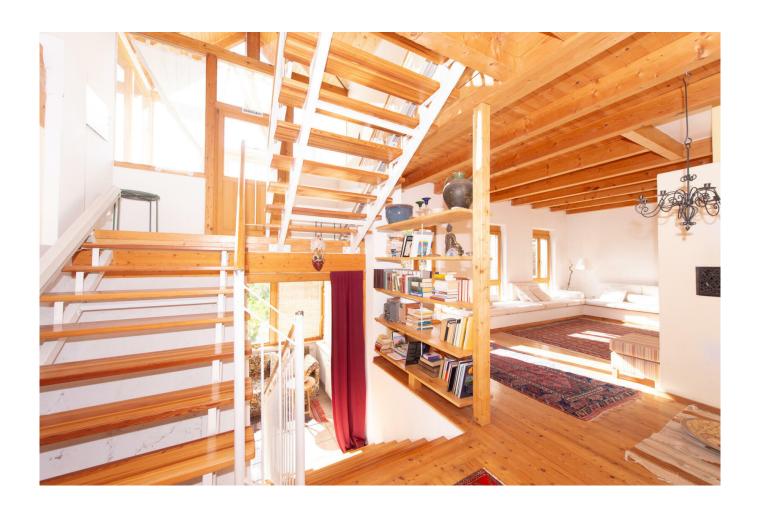




lmmo2





















































































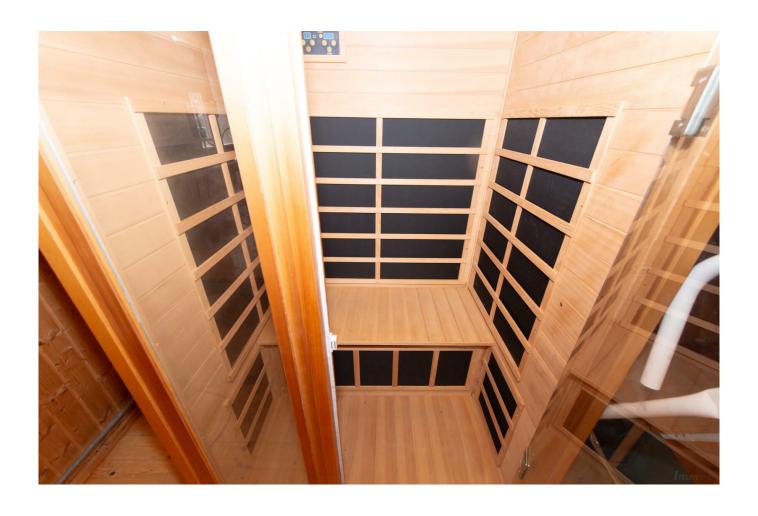






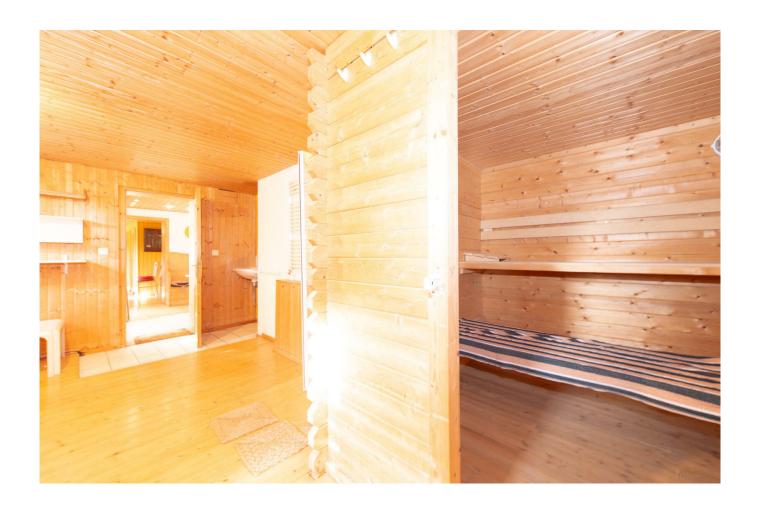






















































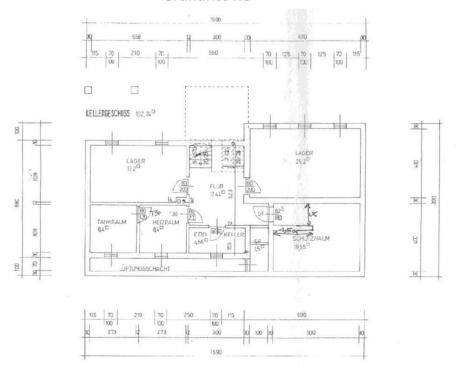






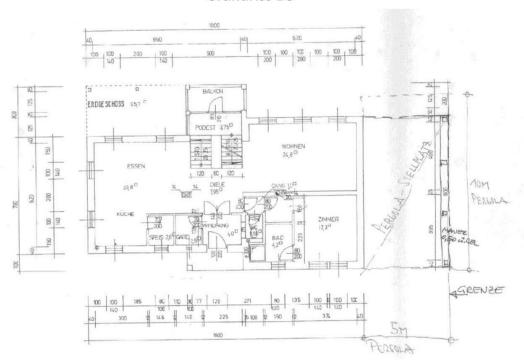


Grundriss KG



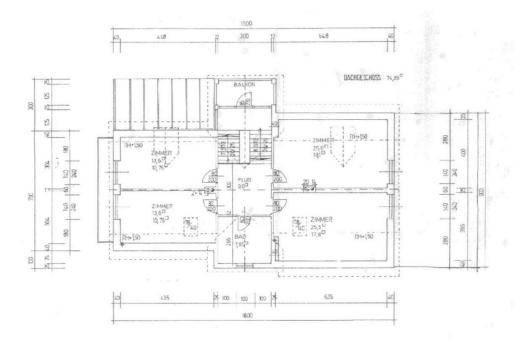
mmoZ

Grundriss EG



ImmoZ

Grundriss DG



ImmoZ

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 Wohlgefühl 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: 5Badezimmer: 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.