

**Charmantes Haus mit großem Garten und Schwimmteich -
ländliche Geborgenheit trifft modernen Wohnkomfort**



Hinteransicht Garten

Objektnummer: O2100166818

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Weinitzen
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,36 m ²
Gesamtfläche:	376,71 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	111,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	698.500,00 €
Infos zu Preis:	

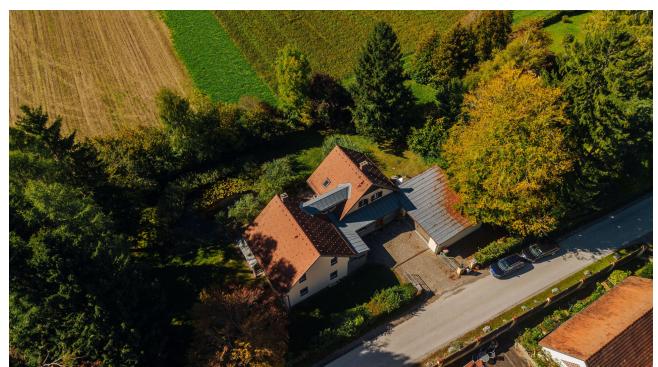
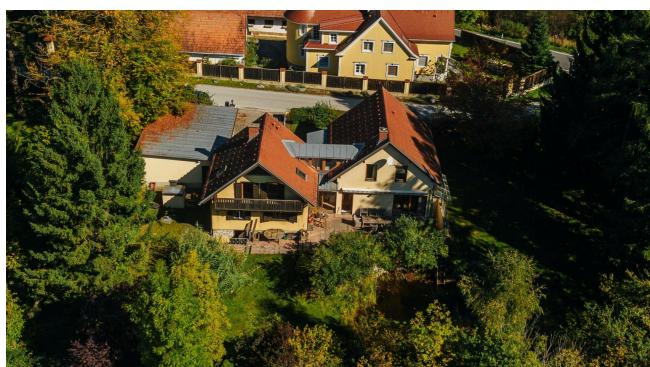
Verhandlungsbasis

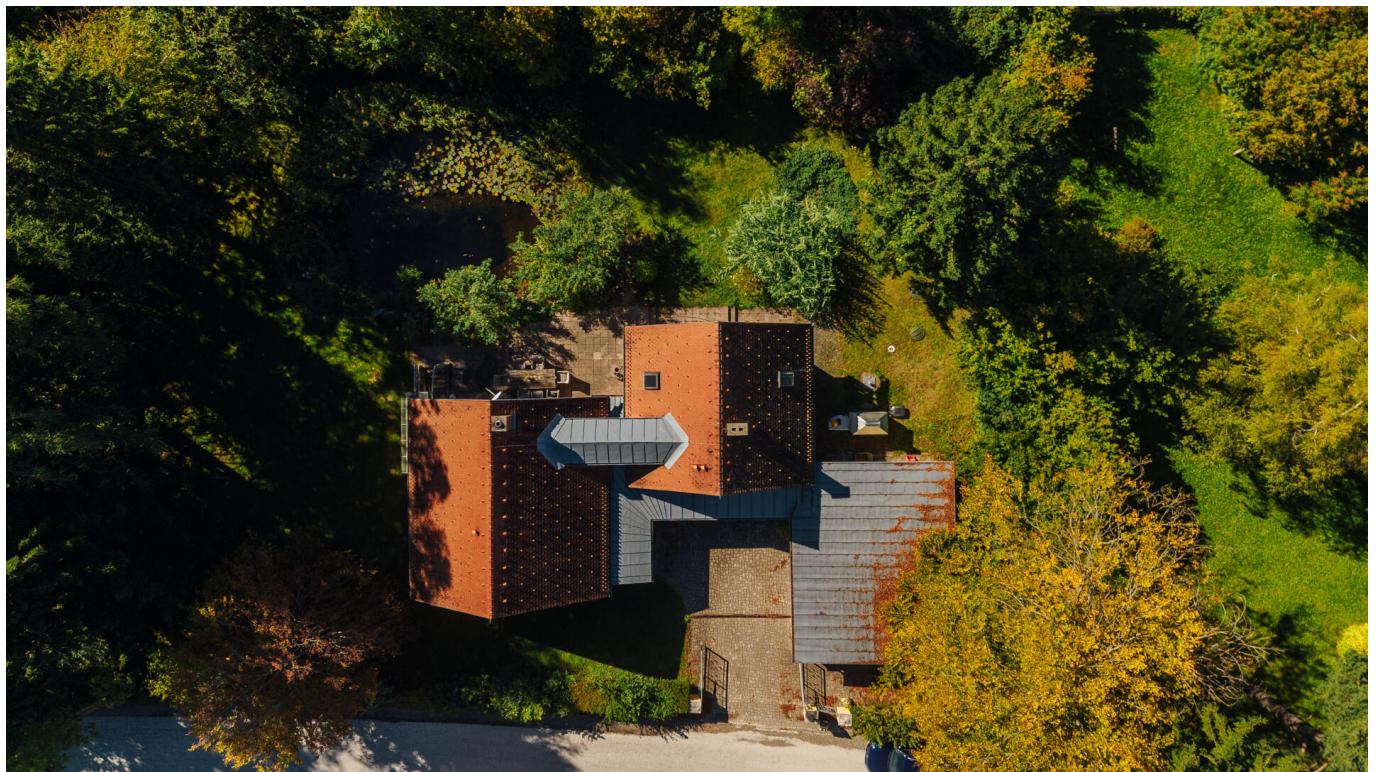
Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner









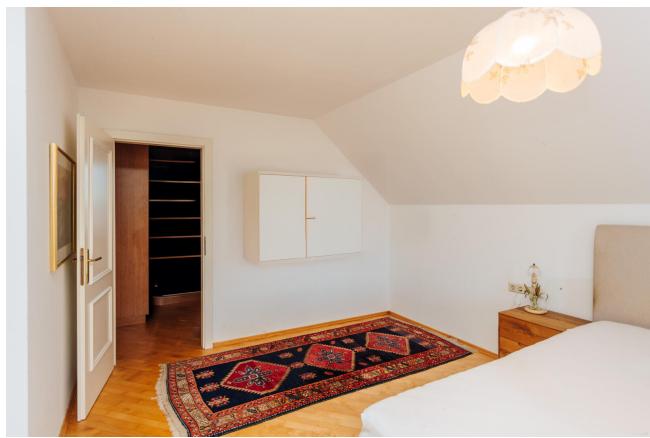






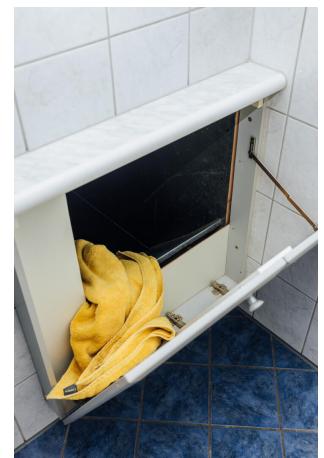


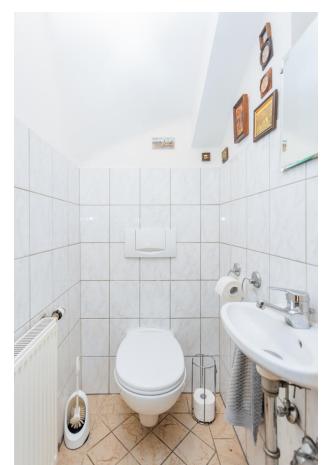


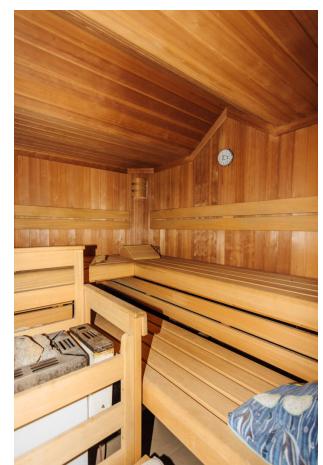




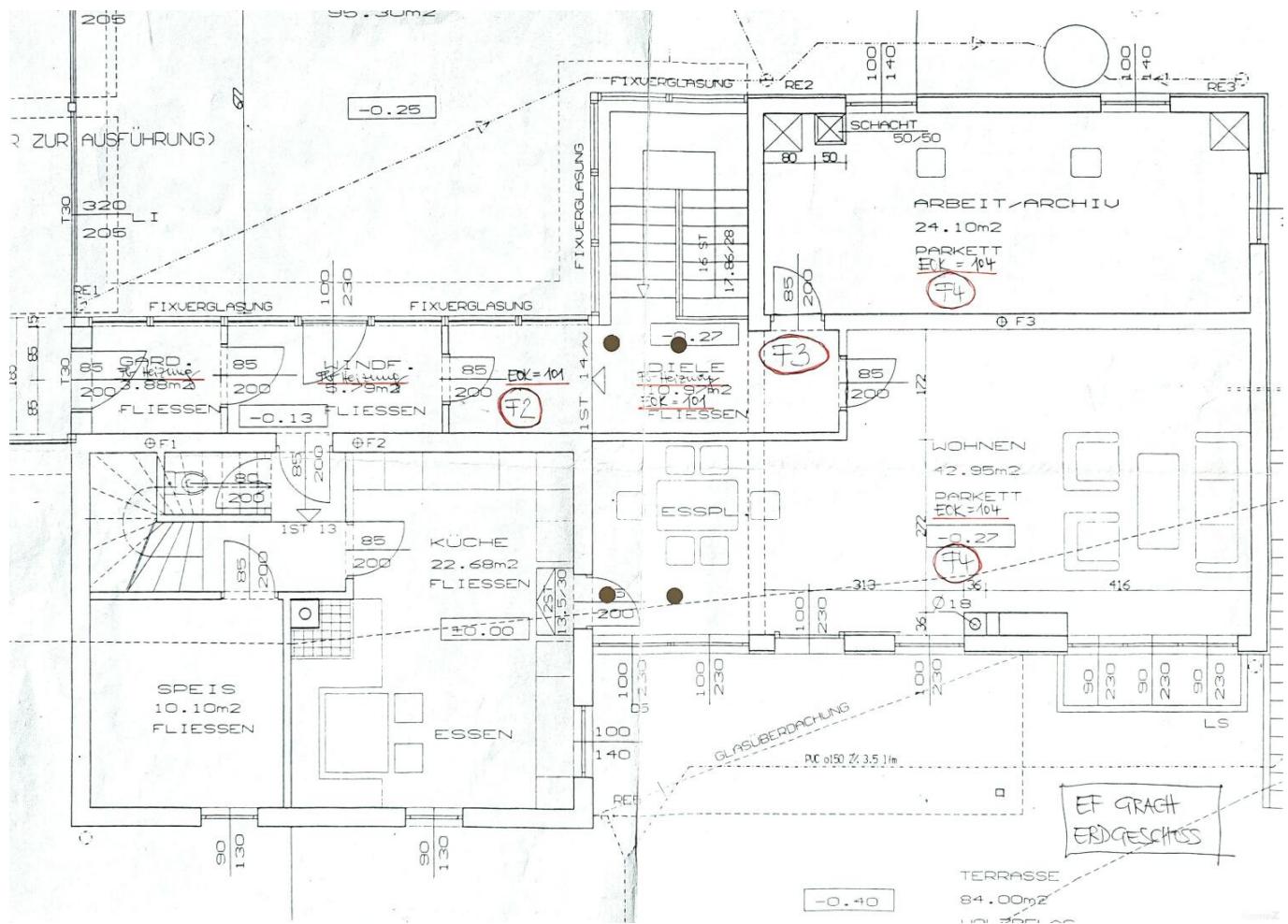


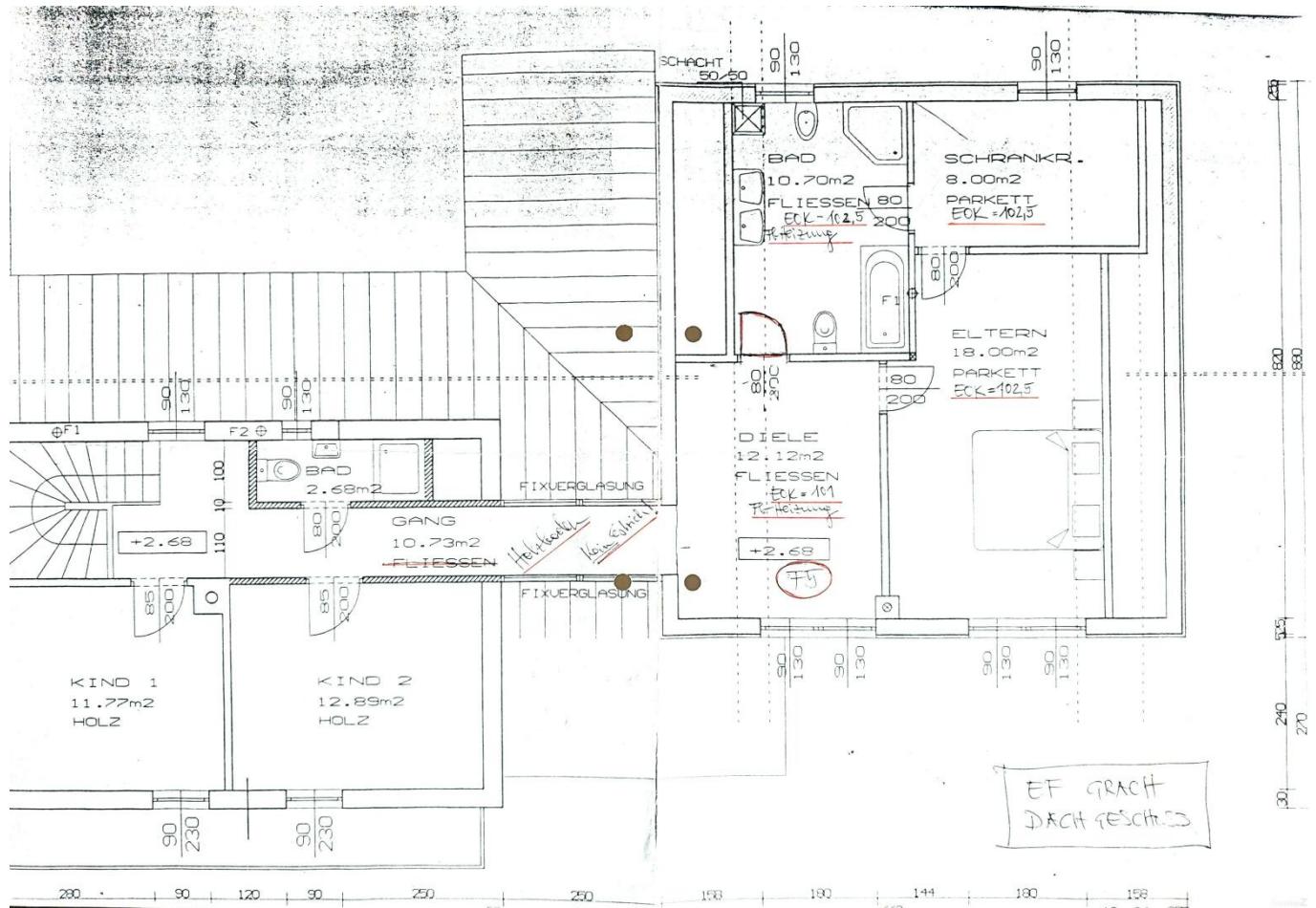


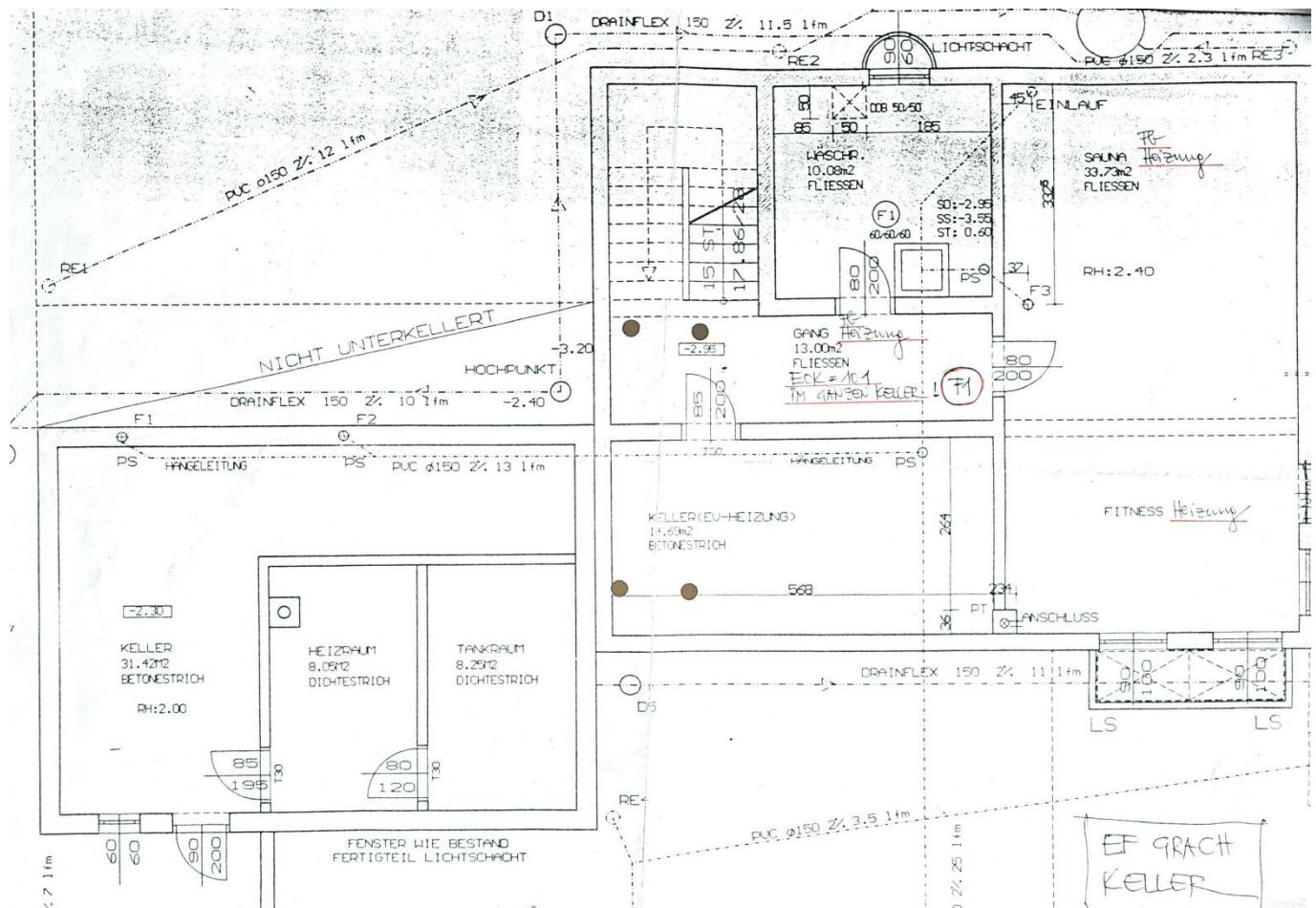












Objektbeschreibung

Großzügliches, modernes Einfamilienhaus mit Schwimmteich in Weinitzen, vereint ländliche Geborgenheit mit zeitgemäßem Wohnkomfort

Kaufpreis: € 698.500,-- (Haus mit Grundstück 260/7, ohne zusätzliches Baugrundstück 260/8)**

Optional: Baugrundstück 260/8 mit 1.185 m² kann zusätzlich um **€ 120.000,--** erworben werden

Inmitten der sanften Hügellandschaft von **Weinitzen** - nur wenige Minuten von Graz entfernt - erwartet Sie dieses charmante **Einfamilienhaus mit Schwimmteich, Sauna und großzügigem Garten.**

Die Liegenschaft vereint **Wohnkomfort, Naturnähe und Erholung** auf harmonische Weise - ideal für Familien oder Paare, die das Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Gebäude:

Im Jahr **1997/98** erhielt das zuvor als Ferienhaus genutzte Gebäude eine **neue Bestimmung - es wurde umfassend erneuert und durch einen stilvollen, modernen Wohntrakt ergänzt**, sodass heute ein **einladendes Zuhause mit großzügigem Raumkonzept und wohnlicher, zeitgemäßer Atmosphäre** besteht.

Es bietet rund **376,7 m² Gesamtnutzfläche**, bestehend aus:

- **Wohnnutzfläche EG + DG:** ca. 207 m²
- **Keller:** ca. 111 m²
- **Garage:** ca. 58 m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 120 m²)

Windfang, Garderobe, Diele, Speis, Küche mit Essraum, großzügliches Wohnzimmer sowie ein Arbeitszimmer/Archiv

Dachgeschoss (ca. 87 m²)

Elternschlafzimmer mit Schrankraum und Bad, zwei Kinderzimmer, weiteres Bad, Gang und Diele

Kellergeschoss (ca. 112 m²)

Sauna, Waschküche, Heizraum, Tankraum, Keller- und Lagerräume, Gang, Außen- und Innenzugänge

Die **große Wohnküche** bildet das Herzstück des Hauses. Sie ist mit einer **vollausgestatteten Küche im eleganten Landhausstil** versehen, die Funktionalität und Gemütlichkeit ideal vereint. Hochwertige Geräte, großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum schaffen perfekte Bedingungen für Kochbegeisterte. Der angrenzende Essbereich bietet Platz für eine große Tafel und lädt zu geselligen Runden im Familienkreis oder mit Freunden ein.

Zustand:

Das Haus präsentiert sich im Erd- und Dachgeschoss in **sehr gepflegtem und einladendem Zustand**. Hochwertige **Holz- und Fliesenböden**, **Holzrahmen-Isolierfenster** sowie **liebevoll gestaltete Details** schaffen ein warmes, wohnliches Ambiente mit Wohlfühlcharakter.

Im Kellergeschoss sind einige ehemalige Feuchtigkeitsschäden sichtbar, die auf ein einmaliges Unwetter im Sommer 2020 zurückzuführen sind. Mit einer kostengünstigen Sanierung lässt sich der ursprüngliche Zustand problemlos wiederherstellen, wodurch das gepflegte Gesamtbild des Hauses vollständig abgerundet wird.

Heizung & Haustechnik:

Beheizt wird das Haus über eine **Ölzentralheizung** mit vier Kunststofftanks à 1.500 Liter (Verbrauch lt. Angabe ca. 4.000 Liter pro Jahr).

In **sämtlichen Räumen die mit Fliesen ausgestattet sind (wie Vorraum und Flure, Bäder und WC's im EG und OG sowie der Saunabereich im Keller)** ist eine **Fußbodenheizung** verlegt, die für ein besonders behagliches Raumklima sorgt.

Im **Saunabereich** befindet sich zusätzlich ein **gemütlicher Schwedenofen**, der für angenehme Wärme und Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Grundstück & Außenanlagen:

Das Grundstück und der Garten umfassen **ca. 1.387 m²** (Gst.-Nr. 260/7) und sind **wunderschön angelegt**. Die **Südwestseite des Grundstücks** grenzt direkt an ein **Landschaftsschutzgebiet** und ist somit **dauerhaft unbebaubar**. Das garantiert **freie Aussicht, Ruhe und Privatsphäre** im Gartenbereich.

Das Herzstück des Gartens bildet ein **naturnaher Schwimmteich** mit rund **50-60 m²** **Wasserfläche**, eingefasst von einer großen **Sonnenterrasse mit ca. 84 m²** und **Natursteinumrandung**.

Die **Zufahrt** ist gepflastert und führt direkt in den Innenhof mit **riesiger Garage und zwei PKW-Abstellplätzen**.

Das Gelände ist leicht geneigt und südseitig ausgerichtet - mit **schönem Blick in die umgebende Landschaft**.

Das angrenzende **Baugrundstück (Gst.-Nr. 260/8, 1.185 m²)** kann **optional hinzugekauft** werden. Es eignet sich ideal als **Erweiterung oder zukünftige Baureserve** und ist derzeit mit

Altbaumbestand bewachsen.

Eine **eigene Quelle** befindet sich auf dem Grundstück. Diese wurde früher auch als Trinkwasser genutzt und eignet sich heute ideal als **Gebrauchtwasserquelle** zum Gießen oder für Teichnachspeisung.

Ein weiteres Highlight ist der **große Gastrogriller im Garten**, auf dem sogar ein **Spanferkel gebrillt** werden kann - perfekt für Feste und gesellige Abende.

Besonderheiten:

- **Großzügliches Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und zwei Kellern**
- **Schwimmteich mit Natursteinumrandung**
- **Großes, sonniges Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeit**
- **Fußbodenheizung** in allen verfliesten Räumen (Vorraum, Flure, Bäder, WC's, Saunabereich)
- **Schwedenofen im Saunabereich** für zusätzliche Gemütlichkeit
- **riesige Garage mit zwei PKW-Abstellplätzen**
- **Eigene Quelle** am Grundstück (ehemals Trinkwasser, ideal als Gebrauchtwasserquelle)
- **Riesiger Gastrogriller** im Garten für Feste und Feiern
- **Zweites Baugrundstück** (1.185 m²) optional erwerbbar
- **Fußläufige Anbindung** an die neue Bushaltestelle „Fasslberg“
- Nähe zu Graz-Mariatrost, Andritz, St. Radegund und dem Schöckl

Kaufpreise:

Einfamilienhaus GStNr. 260/7, ca. 1.163 m²: **€ 698.500,--**

Baugrundstück GStNr. 260/8, ca. 1.185 m²: **€ 120.000,--**