

Idyllisches Anwesen mit traumhaftem Ausblick und viel Platz zur Entfaltung in Graz-St. Peter



Objektnummer: 961/35572

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz, 08. Bez.: Sankt Peter
Nutzfläche:	152,70 m ²
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

70.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Philipp Dolezal

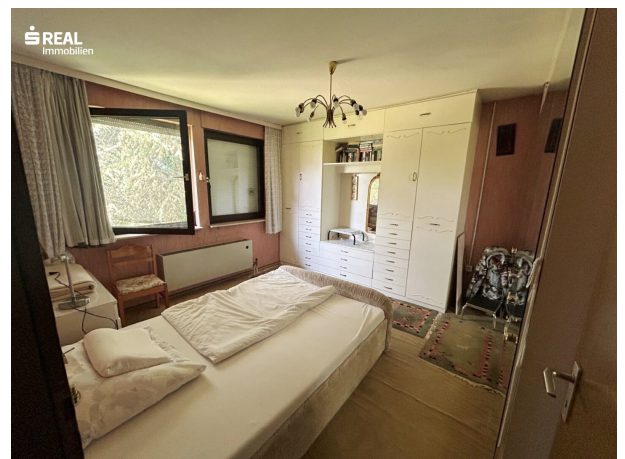
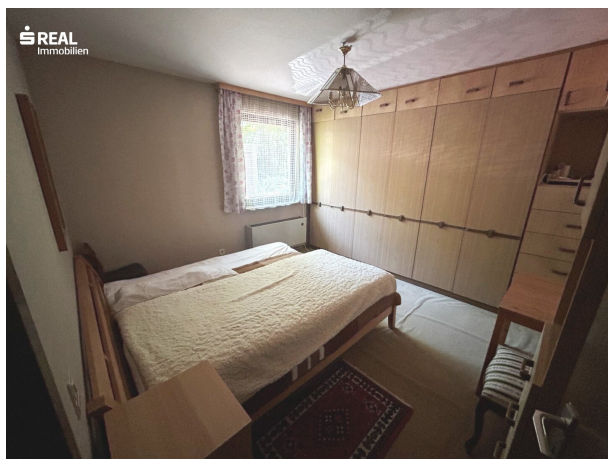
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26404
H +43 664 8385720

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

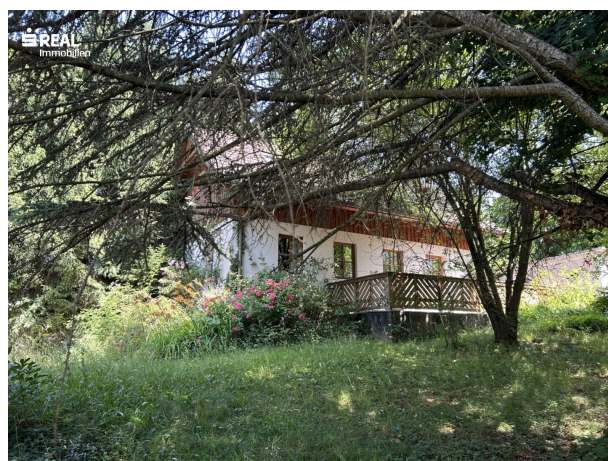


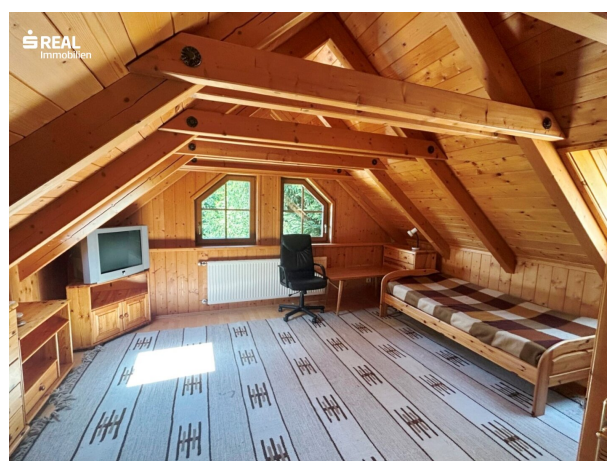
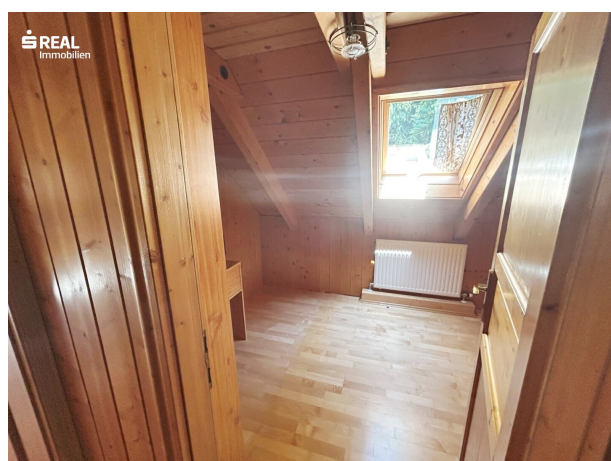
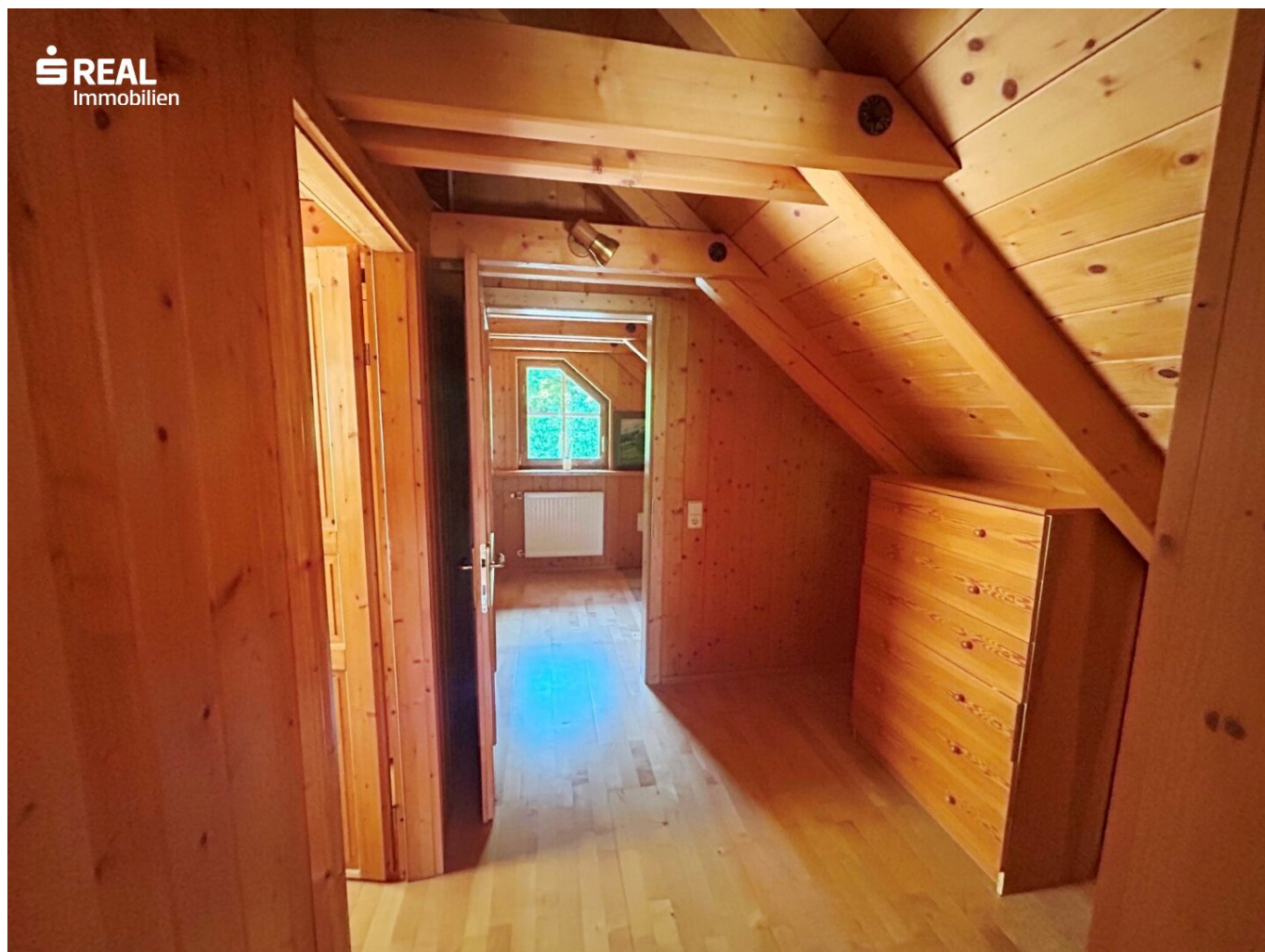






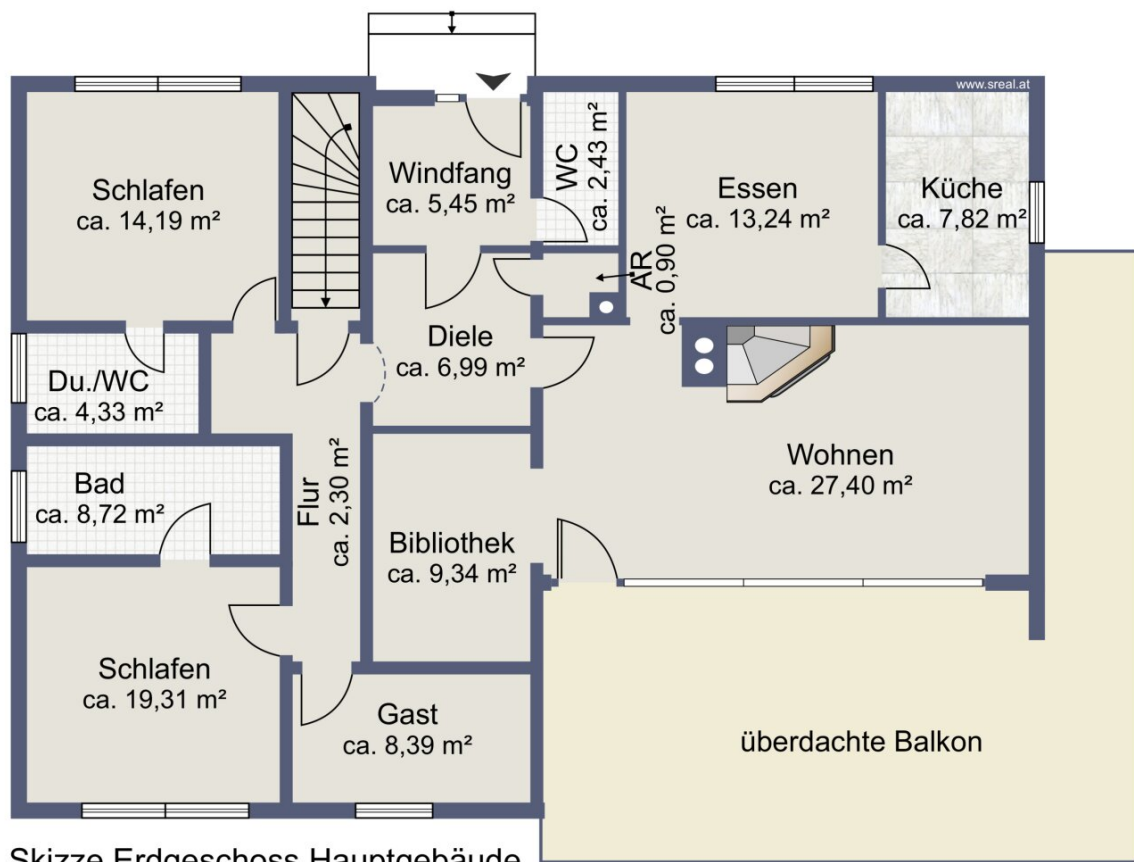


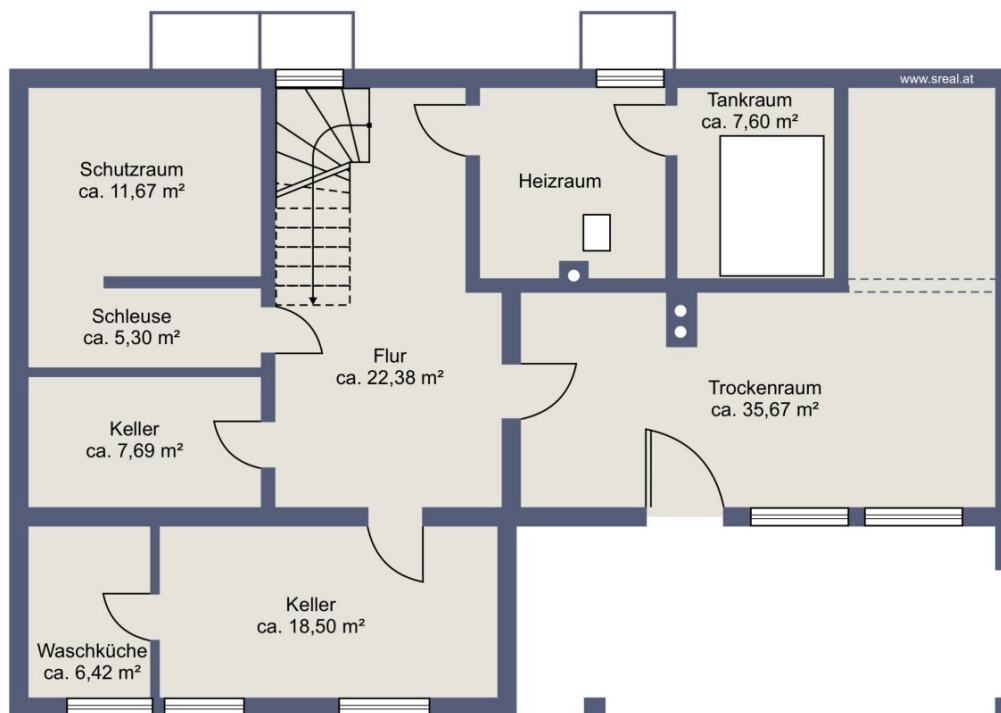




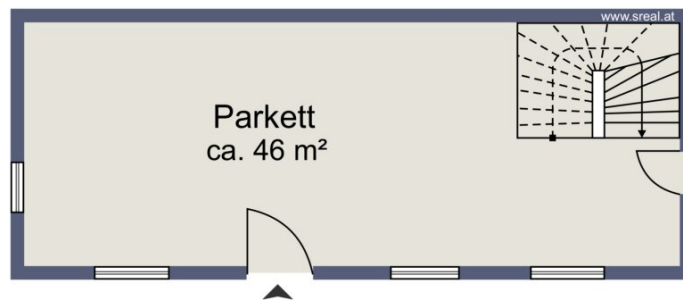


S REAL
Immobilien

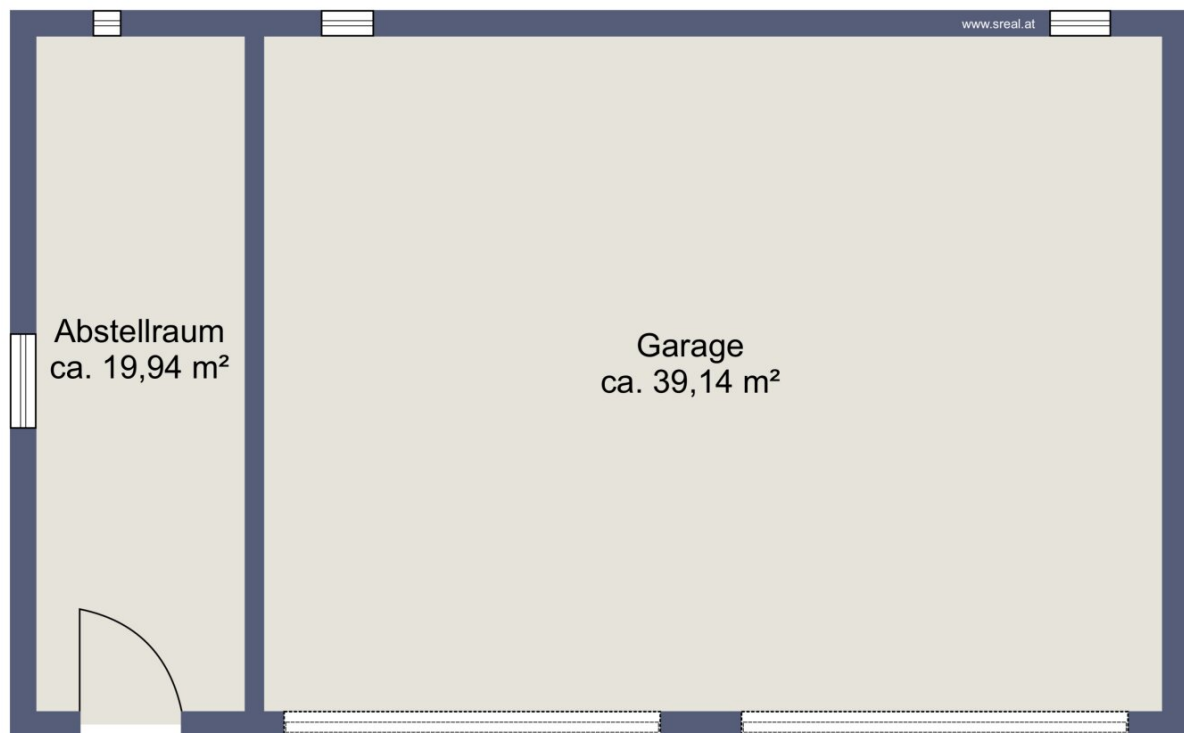




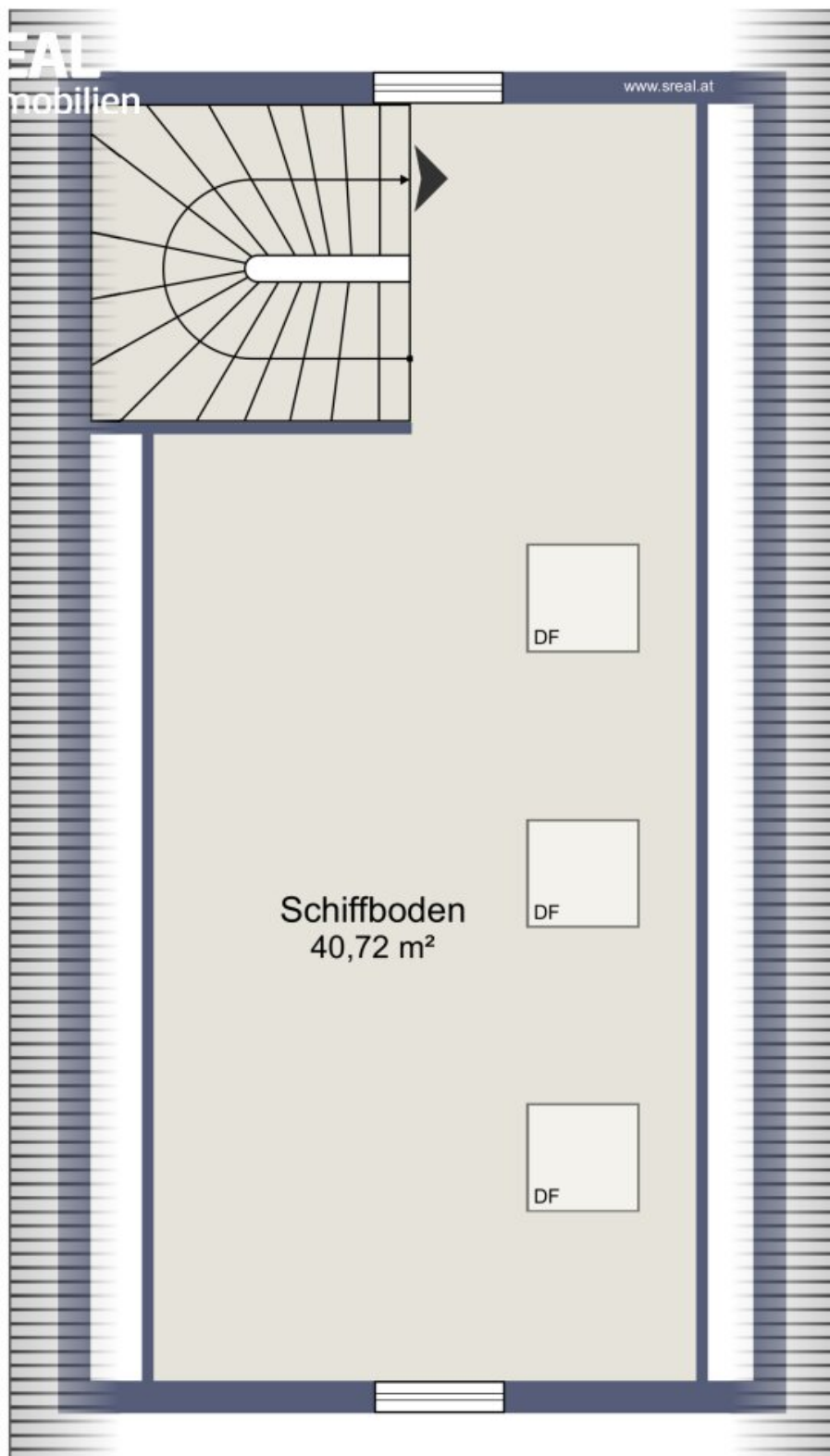
Skizze Kellergeschoss Hauptgebäude



Skizze Erdgeschoss Nebengebäude



Planskizze Garage



Skizze Dachgeschoss Nebengebäude

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz – dem grünen und ruhigen Stadtteil St. Peter – befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, die durch ihre großzügige Fläche und ihre exzellente Lage überzeugt. Auf einem weitläufigen Grundstück von **rund 2.533 m²** bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für all jene, die Ruhe, Naturverbundenheit und Gestaltungsfreiheit schätzen.

Lage & Ausblick

Einer der beeindruckendsten Eigenschaften dieser Liegenschaft ist die **atemberaubende und unverbaubare Aussicht**, die sich über die umliegenden Landschaften erstreckt. Eingebettet in eine besonders ruhige Wohngegend, genießt man hier absolute Privatsphäre – und ist dennoch in kurzer Zeit im Zentrum von Graz. Hier kann man den Tag in voller Ganztagssonne genießen und die Schönheit der Natur in vollen Zügen erleben.

Wohngebäude & Nutzungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück befinden sich **zwei eigenständige Gebäude**, die unterschiedlichsten Lebenskonzepten Raum geben: Ob als großzügiges Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder als auch als Investitionsobjekt – die vielseitige Nutzung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Beide Objekte verfügen über helle, großzügige Räume, die durch viel Licht und eine angenehme Atmosphäre bestechen. Eine Doppelgarage komplementieren das Angebot.

Das Hauptgebäude:

Das zirka 1981 errichtete **Hauptgebäude** erstreckt sich über ein Kellergeschoss sowie ein Erdgeschoss. Während das Kellergeschoss in solider Ort betonbauweise errichtet wurde, wurde das Erdgeschoss in Holzriegelbauweise ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist der **nach Westen ausgerichtete Wintergarten** im Kellergeschoss, der zusätzlichen Platz mit besonderem Flair bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **großzügiger Balkon**, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Nutzfläche des Erdgeschosses beträgt **zirka 129,64 m²**, das Kellergeschoss bietet zusätzlich **zirka 124,65 m²** Fläche – ideal für Hobbyräume, Stauraum oder weitere Gestaltungsideen.

Das Nebengebäude:

Das zirka 1997 erbaute Nebengebäude wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet. Die Zwischendecken bestehen aus Tramlage-Holz und die Dachkonstruktion ist als Kehlbalkendach mit Drempel und vertikaler Aussteifung auf Tram ausgeführt, was dem Haus

eine warme, wohnliche Atmosphäre verleiht. Beheizt wird das Gebäude über die Heizungsanlage des Hauptgebäudes. Im Erdgeschoss befinden sich eine Sanitäranlage mit WC und Dusche, ein Bücherlager sowie ein Lese-/Arbeitsbereich. Über eine stilvolle Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bietet. Die Nutzfläche des Nebengebäudes umfasst **zirka 86,72 m²**.

Grünfläche & Poolbereich

Der alte Baumbestand auf dem Grundstück schafft eine besondere Atmosphäre und trägt zur natürlichen Schönheit der Umgebung bei. Die Bäume bieten nicht nur natürlichen Schatten, sondern prägen auch das besondere Flair des Anwesens. Der bestehende Pool – welcher eine Aufbereitung bedarf– eröffnet in den Sommermonaten die Möglichkeit für erfrischende Stunden im eigenen Garten.

Fazit

Diese Liegenschaft ist ein **echtes Unikat**: Großzügig, ruhig gelegen und mit beeindruckender Aussicht bietet sie beste Voraussetzungen für ein Leben in Harmonie mit der Natur – bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung an das urbane Leben. Ob für Eigennutzer oder Investoren

Eine seltene Gelegenheit in Top-Lage von Graz-St. Peter.

Kosten/Verbrauch Vorschreibung Gemeinde:

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um Angaben für den Zeitraum von 01.04.2025 bis 30.06.2025, welche uns von den Eigentümern genannt wurden.

- Grundsteuer netto € 68,52
- Müllgebühr netto € 60,25
- Kanalgebühr netto € 57,47
- Umsatzsteuer 10% € 11,78
- **Gesamtbetrag € 198,02**

Kosten/Verbrauch (lt. Eigentümer):

-Wasser derzeit ca. € 10,-/ Monat

-Energie derzeit ca. € 34,-Monat

-Heizöl ca. 3000l/Jahr

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.