

**Großer Pool - PV Anlage - schöne Gartenanlage - DER
besondere Bungalow in der Nähe vom Thalersee im Grazer
Naherholungsgebiet**



Objektnummer: 6379/133

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Thal
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m ²
Nutzfläche:	244,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	1.008,00 m ²
Heizwärmebedarf:	168,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,76
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Infos zu Preis:	

In BK sind Grundsteuer, Müll, Kanal, Wasser enthalten. Gasvorsreibung € 266,-/M.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lehner

SL Immobilien Agentin
Kocheregg 29
8081 Sankt Marein b

T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

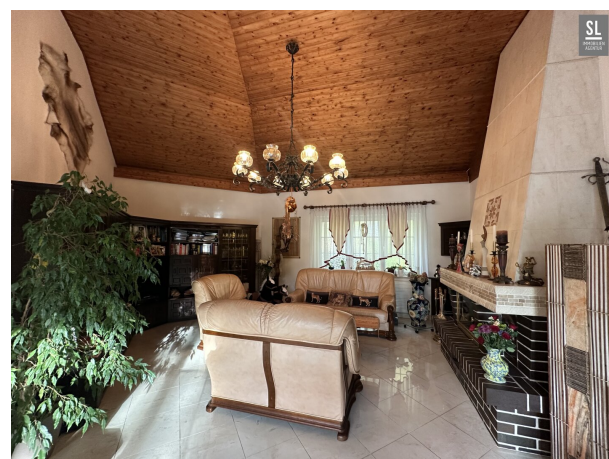


termin zur



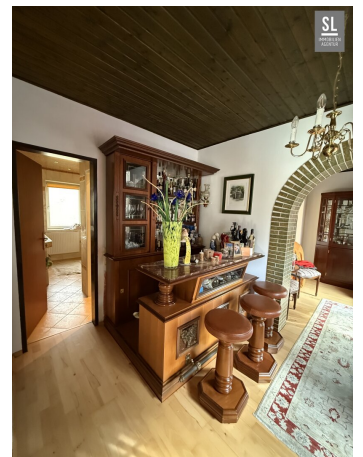








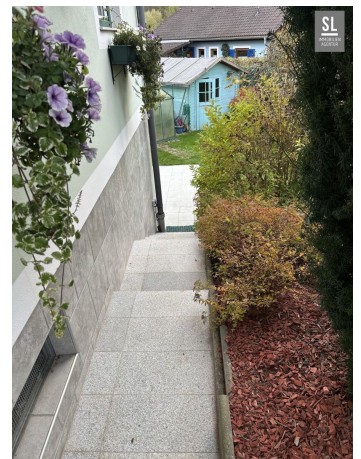






































Objektbeschreibung

Willkommen in Thal – wo sonnige Lage, gepflegte Eleganz und Wohnkomfort in Verbindung mit guter Infrastruktur Ihr neues harmonisches Familien-Zuhause werden können.

Der besondere, vollunterkellerte Bungalow in Nähe des Thalersees bietet mit rund **151 m² Wohnfläche*** und einem ca. **1.202 m² großen Grundstück** sehr vieles, was das Herz begehrt.

Bereits beim Betreten spürt man die **Großzügigkeit des offenen Wohn- und Essbereichs**, mit hochwertigem Steinboden: ein Raum mit bis zu **4,5 Metern Raumhöhe**, der durch die Deckengestaltung außergewöhnlich ist. Hier finden nicht nur große Wohnideen Platz – auch der festlich geschmückte Weihnachtsbaum kommt eindrucksvoll zur Geltung. Der **Kamin mit edler Glastür** sorgt in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre, während die **Fußbodenheizung im Wohnzimmer und im Badezimmer** zusätzlich zur Zentralheizung wohlige Wärme spendet.

Die **Einbauküche** wurde 2012 neu gestaltet und mit **hochwertigen Miele-Geräten** ausgestattet. Edle Materialien wie **Stein- und Fliesenböden und Parkett** verleihen dem Haus eine zeitlose Eleganz.

Das Erdgeschoss umfasst drei Schlafzimmer, ein extravagantes Badezimmer mit separater Toilette sowie den hellen, offenen Wohn-Essbereich. Zwei Vorratsbereiche, die als Zugang zum Bad und Elternschlafzimmer dienen, könnten auch als Schrankraum/Homeoffice Bereich genutzt werden.

Der **voll unterkellerte** Bereich bietet zusätzlichen Raum: Neben einem weiteren Badezimmer* befinden sich hier ein beheizbarer Garderobenbereich* mit Zugang zur Garage (*in Wohnfläche mit eingerechnet), ein Vorratskeller (ehemaliger Schutzraum), ein geräumiges Büro/Arbeitszimmer* (*in Wohnfläche miteingerechnet), Abstellraum, Technikraum, UND ein großer, heller Raum, der derzeit als Heimwerkstatt genutzt wird – ideal auch zur Überwinterung von Pflanzen. Dank der **Hanglage** ist die **Südterrasse** direkt vom letztgenannten Kellerraum aus ebenerdig zugänglich.

Der Außenbereich präsentiert sich als grüne Oase: **Die gemütliche Süd-West-Terrasse**, ausgestattet mit einer **elektrischen Markise** ist direkt vom Wohn-Essbereich zu begehen. Eine rund ums Haus sehr **gepflegte Gartenanlage** mit bunt blühenden Sträuchern und Zierpflanzen umgibt auch den **großen Pool (8,4 × 4,10 m)** mit **Polyesterbecken, Römerstiege, Abdeckung und Technikschaft und Granitplattenumrandung**. Eine **Pooldusche**, eine **Pool-Laube**, ein **Gartenhaus**, ein **Gewächshaus** und ein **Kinderspielfeld** runden das hauseigene Outdoor-Familienfreizeitangebot ab. **Sollten Sie Hundebesitzer sein oder werden wollen: Das Grundstück ist komplett eingezäunt!**

Auch die technische Ausstattung ist hervorzuheben: Das Haus ist **rundum drainagiert** und trocken. Vor wenigen Jahren wurden **Granitplatten, Granittreppenstufen und Granitsockel rund um das Haus verlegt**. Die **Internorm-Fenster sind dreifach verglast!** Die **Hoval-Gasheizung** wird jährlich gewartet. 2005 wurde auf Ferngas umgestellt und der Kessel vor wenigen Jahren erneuert. **2024** wurde das Haus mit einer **Photovoltaikanlage mit 8,8 kWp** samt **10 kW Speicher** ausgestattet. Beim Bau wurde auf eine **hochwertig gedämmte Dachkonstruktion mit Bramac-Ziegeln** Wert gelegt. Ein **elektrisches Einfahrtstor**, die **Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Hauszugang**, sowie ein **Carport** bieten komfortables Parken.

Die Lage ist ebenso attraktiv: **ganztägig sonnig** und bestens angebunden. Fußläufig erreichbar sind **Unimarkt, Gemeindezentrum mit Volksschule und Veranstaltungssaal, Reitstall** sowie die **GVB-Buslinien 48 (Gösting), 40 (Jakominiplatz) und 52 (Hauptbahnhof)**.

In ca. 15 Autominuten können Sie bei guter Verkehrslage mit dem Auto in der Innenstadt beim Kunsthaus sein!

Zur **Freizeitgestaltung** laden der **Thalersee** mit seiner großen Seeterrasse, der **Golfplatz Thal**, der **lokale Fußballplatz** sowie **zahlreiche Spazierwege** und **Angelmöglichkeiten** in der Umgebung ein.

Ein **Bungalow**, der **durchdacht geplant, liebevoll gepflegt und laufend technisch modernisiert** wurde – **perfekt für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Sonne und Lebensfreude** legen.

Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse, weiteren Fotos und zusätzlichen Informationen?

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. **Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen !**

Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, vielen weiteren Fotos, zusätzlichen Informationen und Plänen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Bitte um telefonische Terminvereinbarung.

Reine Adressenanfragen werden nicht beantwortet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap