

**Designhaus BJ 2023 | | Waldrandlage & Fernblick | Nähe
Lannach – 15 Min Graz**



Objektnummer: 1750/55

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8143 Muttendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	5,50
Terrassen:	1
Keller:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 43,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

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



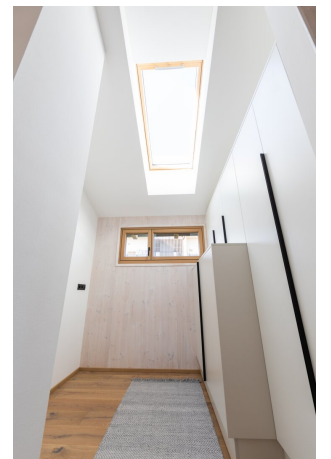






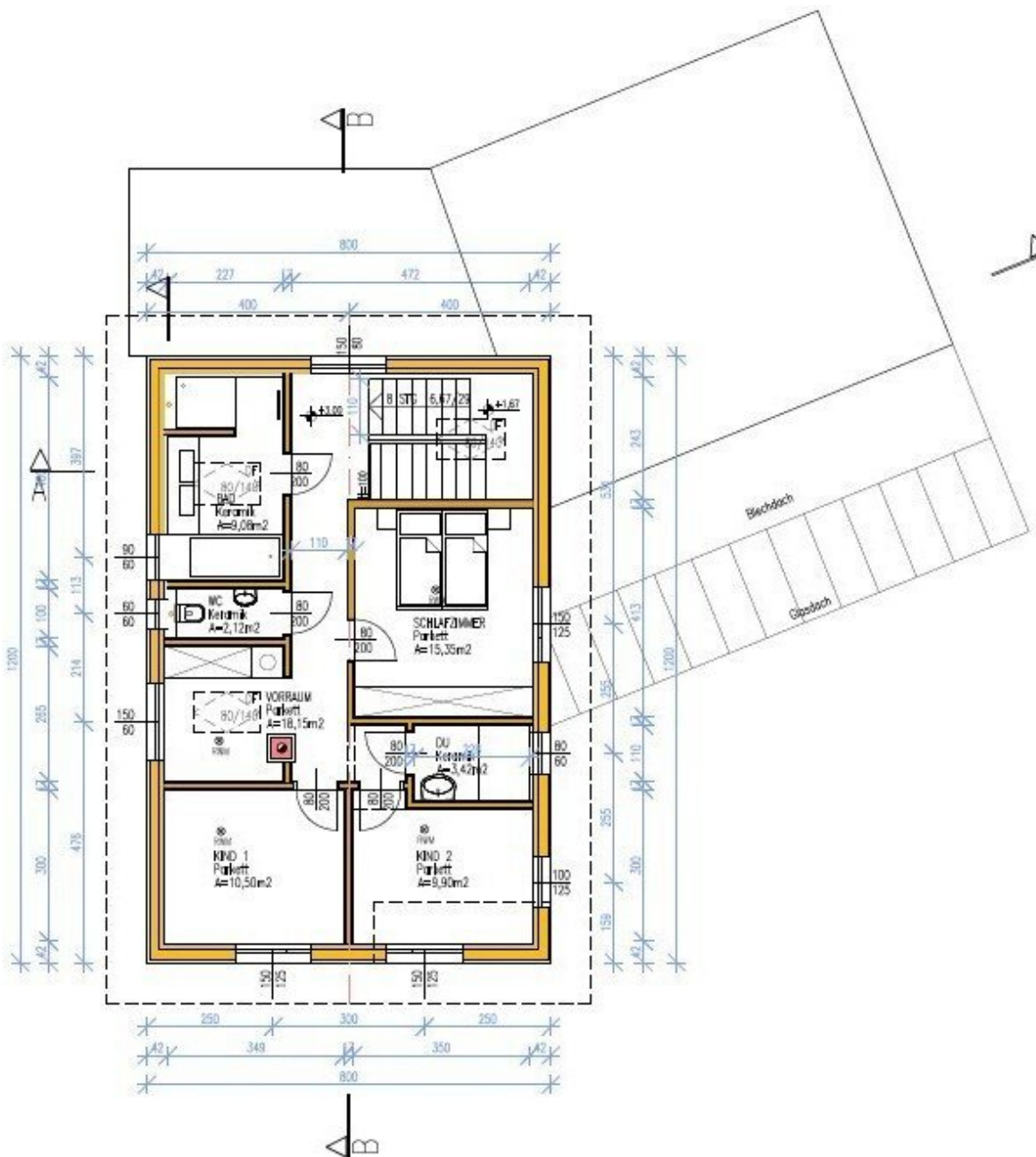












GRUNDRISS OG 1/100

Objektbeschreibung

Besichtigungen sind nach Vereinbarung kurzfristig möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ein Architektenhaus, das nicht gebaut wurde, um zu beeindrucken – sondern um anzukommen.

Dieses außergewöhnliche Zuhause aus dem Jahr **2023** verbindet nachhaltige Bauweise, hochwertige Materialien und eine Architektur, die Ruhe, Licht und Raum spürbar macht.

Auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Lage von **St. Josef / Blumegg** entstand ein Haus für Menschen, die bewusst wohnen möchten – naturnah, hochwertig und dennoch hervorragend angebunden.

Hier lebt man nicht „irgendwo“, sondern angekommen – mit Blick ins Grüne, in einem Umfeld, das entschleunigt und gleichzeitig Nähe zur Stadt bietet.

Architektur, die man fühlt – Bauweise mit Haltung

Die Kombination aus **Ziegelmassivbau im Erdgeschoss** und sichtbaren **CLT-Massivholzwänden im Obergeschoss** schafft ein außergewöhnlich angenehmes Raumklima.

Warm, ruhig, natürlich – spürbar vom ersten Moment an.

Großzügige Fensterflächen, klare Linien und hochwertige Materialien sorgen für eine zeitlose, moderne Architektur, die nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen.

Die Architektur des Hauses wurde bewusst so entwickelt, dass sich die **Wohnräume und Terrassenbereiche zur offenen Landschaft orientieren**, wodurch schöne Blickachsen ins Grüne sowie ein geschützter privater Außenbereich entstehen.

Nachhaltige Technik – durchdacht bis ins Detail

Dieses Haus wurde konsequent zukunftsorientiert geplant:

- Photovoltaikanlage mit ca. **10 kWp Leistung** inkl. Wallbox
- Luftwärmepumpe mit **kontrollierter Wohnraumlüftung**
- Fußbodenheizung mit **Kühlfunktion**

- Kaminofen als stilvoller Raumteiler
- extensiv begrüntes Flachdach
- **10.000-Liter-Zisterne** für ressourcenschonende Gartenbewässerung
- sehr niedrige laufende Betriebskosten

(Hinweis: Der Energieausweis wurde im Zuge der Einreichplanung erstellt.)

Nachhaltigkeit bedeutet hier nicht Verzicht – sondern Komfort mit Verantwortung.

Laufende Kosten (ca. monatlich)

- Müll / Abfall / Kanal: ~60 €
- Grundsteuer: ~19 €
- Wasser: ~18 €
- Strom (Warmwasser + Heizung + Kühlung + Wohnraumlüftung): ~75 €
- Gebäude- und Haushaltsversicherung: ~56 €

Gesamt: rund € 230 monatlich

Diese außergewöhnlich niedrigen laufenden Kosten sind ein weiterer Vorteil der modernen, energieeffizienten Bauweise und ermöglichen dauerhaft wirtschaftliches Wohnen.

Hochwertige Ausstattung – kompromisslos ausgewählt

- Holz-Alu-Fenster & Schiebetüren von **Josko**
- **Weitzer Massivholzparkett**
- maßgefertigte **Tischler-Einbauten** (u. a. im Schlafzimmer und Schrankraum)
- hochwertige **DAN-Designküche** mit Bosch-, Bora- und Liebherr-Geräten

- elegante **Keramik-Arbeitsplatte**
- **Travertin-Terrasse**
- zwei stilvolle Bäder mit hochwertigen Armaturen

Alles wirkt ruhig, hochwertig und stimmig – nichts zufällig, nichts austauschbar.

Raumaufteilung – offen, funktional, familienfreundlich

- ca. **160 m² Wohnfläche**
- 3 Schlafzimmer
- 1 Büro / Gästezimmer
- offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Speis
- 2 Badezimmer & 2 WCs
- ca. 60 m² Keller, gefliest und in mehrere Räume gegliedert, bequem vom Vorraum neben der Küche aus erreichbar sowie zusätzlich mit direktem Ausgang in den Garten
- Carport für 2 PKW inkl. Abstellraum
- großzügige Terrasse & Garten

Ein Haus, das sowohl Rückzug als auch gemeinsames Leben ermöglicht.

Häuser dieser Bauqualität (Baujahr 2023) sind in dieser ruhigen Lage südlich von Graz nur selten verfügbar.

Während bei vielen Bestandsimmobilien nach dem Kauf häufig umfangreiche Modernisierungen oder zusätzliche Investitionen erforderlich sind, präsentiert sich dieses Haus als **nahezu neuwertiges Architektenhaus**, das sofort bezogen werden kann.

Wichtig zu wissen

Dieses Objekt entfaltet seine volle Qualität vor Ort.

Der Sonnenverlauf, das Raumgefühl, die Materialien und die Atmosphäre lassen sich über

Fotos nur bedingt transportieren.

Eine Besichtigung ist hier kein letzter Schritt – sondern der entscheidende.

Der Übergabetermin kann **in Abstimmung mit den Eigentümern flexibel vereinbart werden**, da diese ihren zukünftigen Wohnsitz derzeit planen.

Fazit

Ein außergewöhnliches Architektenhaus für Menschen,

die nicht suchen – sondern wissen, was sie wollen.

Wenn Sie Wert auf nachhaltige Bauweise, hochwertige Materialien, Ruhe und echte Wohnqualität legen,

dann wird Sie dieses Haus nicht überzeugen müssen – es wird sich richtig anfühlen.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Haus persönlich vor Ort. Besichtigungen sind flexibel möglich – senden Sie uns einfach eine kurze Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Polizei <3.000m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap