

**900 m<sup>2</sup> Eigengarten | 162 m<sup>2</sup> Nutzfläche | Hausgefühl mit  
Pool – in der AlphaWolf-Siedlung**



**Objektnummer: 1750/60**

**Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	882,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,75 €
<b>Heizkosten:</b>	92,00 €
<b>USt.:</b>	46,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



















# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

**Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche** gemäß Planunterlagen

**Ca. 162 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** inklusive erweitertem Wohnbereich, Homeoffice sowie zusätzlichen Keller- und Hobbyflächen

**Rund 900 m<sup>2</sup> Eigengarten** mit gewachsenem Baumbestand

**Pool mit Außendusche**

**Ca. 30 m<sup>2</sup> überdachte Westterrasse**

**Beinahe 50 m<sup>2</sup> erlebbare Raumfläche im Erdgeschoss**

**Drei Schlafzimmer**

**Doppelcarport**

**Außergewöhnliche Privatsphäre und gewachsener Gartenbestand**

**Begehrte Lage in der AlphaWolf-Siedlung in Graz-Andritz**

## Gartenparadies mit Hausgefühl

Schon beim ersten Betreten entsteht weit mehr das Gefühl eines privaten Gartenanwesens als jenes einer klassischen Gartenwohnung.

Über eine versperrbare Gartentüre gelangt man entlang eines gepflasterten Weges auf das Grundstück. Bereits nach wenigen Schritten öffnet sich der Blick auf eine beeindruckende Gartenlandschaft, die in dieser Form selbst in Graz nur äußerst selten anzutreffen ist.

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Gartenresidenz bildet der rund **900 m<sup>2</sup> große Eigengarten** – eine Rarität, die heute kaum mehr zu finden ist. Großzügige Rasenflächen, liebevoll angelegte Sträucher, prachtvolle Rosenstöcke, gewachsene Hecken sowie ein über viele Jahre entwickelter Baumbestand schaffen ein Ambiente, das eher an ein privates Gartenanwesen als an eine Wohnung erinnert.

An warmen Sommertagen wird der **Pool** zum beliebten Treffpunkt im Außenbereich. Die **Außendusche** sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht das Gefühl, sich im eigenen

Urlaubsdomizil zu befinden.

Die rund **30 m<sup>2</sup> große, westseitig ausgerichtete und überdachte Terrasse** erweitert den Wohnraum nahtlos ins Freie. Hier begleitet die Abendsonne entspannte Stunden mit Familie und Freunden bis in die späten Abendstunden. Während die Kinder im Garten spielen oder sich im Pool abkühlen, genießt man die besondere Ruhe, Privatsphäre und den freien Blick ins Grüne.

Einen ganz besonderen Zauber entfaltet ein geschützter Platz im hinteren Teil des Gartens. Unter dem ausladenden Blätterdach eines prächtigen **Trompetenbaumes** entstand über die Jahre ein natürliches Refugium, das selbst an heißen Sommertagen angenehm kühl bleibt. Das sanfte Rascheln der Blätter, das Spiel von Licht und Schatten und der Blick ins satte Grün schaffen eine Atmosphäre, die man eher von idyllischen Landhäusern als von einer Wohnung in Graz kennt. Ein Ort zum Lesen, Entspannen, Nachdenken oder einfach zum Genießen eines ruhigen Moments.

## **Großzügiges Raumkonzept mit rund 162 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Bereits das Erdgeschoss überzeugt durch ein großzügiges Raumgefühl und eine durchdachte Grundrissgestaltung.

Über den als Windfang ausgeführten Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit gelangt man in die Wohnung. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein **Gäste-WC mit zusätzlicher Duschmöglichkeit**.

Den zentralen Lebensmittelpunkt bildet der rund 38 m<sup>2</sup> große Wohn-, Koch- und Essbereich. Bodentiefe Fensterflächen öffnen den Blick auf Terrasse, Pool und Garten und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die westseitige Ausrichtung sorgt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Direkt anschließend erweitert eine zusätzliche Fläche von rund **11,5 m<sup>2</sup>** das Raumgefühl dieser Ebene und trägt wesentlich zur Großzügigkeit des Erdgeschosses bei. Gemeinsam entsteht ein beeindruckendes Raumensemble mit beinahe **50 m<sup>2</sup> Fläche**, das den offenen Charakter dieser Maisonette eindrucksvoll unterstreicht.

Zusätzlich steht ein Kellerbereich mit rund **31 m<sup>2</sup> Fläche** zur Verfügung. Hier finden Waschmaschine, Trockner sowie umfangreiche Lagermöglichkeiten bequem Platz. Entlang der Wände sorgen raumhohe Schrankelemente für **beeindruckend viel Stauraum** und bieten ausreichend Platz für Sportgeräte, saisonale Ausstattung, Haushaltsgegenstände, Vorräte und vieles mehr.

Ob **Fitnessraum, Sauna** oder zusätzlicher **Hobbybereich** – hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen, die in klassischen Eigentumswohnungen nur selten zu finden sind.

Ein weiterer Raum mit rund **10 m<sup>2</sup> Fläche**, **Parkettboden** und **Fußbodenheizung** wurde bis dato als Homeoffice genutzt und unterstreicht das vielseitige Flächenangebot dieser Immobilie.

Über die offen gestaltete Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Die offene Bauweise verbindet die Wohnebenen auf elegante Weise und prägt das besondere Wohngefühl dieser Maisonette.

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer sind **westseitig** ausgerichtet und profitieren von angenehmen Lichtverhältnissen bis in die Abendstunden. Mit **Badewanne** und **separater Dusche** verbindet das Badezimmer Funktionalität und Komfort auf gelungene Weise.

Die Kombination aus rund **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, rund **162 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche**, Pool, dem rund **900 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** sowie den vielseitig nutzbaren Zusatzflächen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für all jene, die das Lebensgefühl eines Hauses mit den Vorteilen von Wohnungseigentum verbinden möchten.

Komplettiert wird das Angebot durch ein **Doppelcarport** mit komfortabler Stellfläche für zwei Fahrzeuge. Die Pooltechnik befindet sich geschützt und versperrenbar im Carportbereich und ist dennoch bequem zugänglich.

**Zukunftsorientiert:** Gemeinsam mit der Energie Steiermark wird im Rahmen des Projekts „Carbon Zero“ an möglichen Zukunftskonzepten für die Energieversorgung der Siedlung gearbeitet. Das Projekt befindet sich derzeit in weiterer Ausarbeitung und Information der Eigentümergemeinschaft.

Immobilien mit einem derart weitläufigen Grundstücksgefühl, gewachsenem Baumbestand, Pool und hoher Privatsphäre sind selbst in den besten Wohnlagen von Graz nur äußerst selten am Markt anzutreffen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite und/oder Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Es besteht kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap