

Inserat ID: 151590

erstellt am : 17.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1600000€

Straße: Rothweg

8047 Graz

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

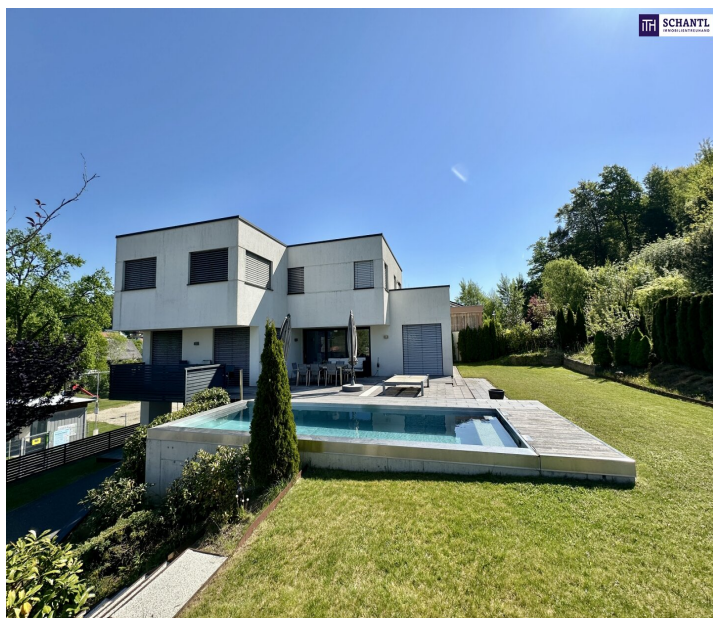
mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 216.72m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 310m<sup>2</sup>

Grundfläche: 970m<sup>2</sup>

**JETZT BESICHTIGEN! Neuwertiges Einfamilienhaus  
das Luxus und großzügiges Wohnen vereint. Ein  
wahres Unikat in Graz!**



Beste Grazer Wohngegend + Gepflegter Garten + Doppel Carport + Großer Edelstahl Pool +  
Wellness Bereich + Fußbodenheizung + 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

Dieses Einfamilienhaus besticht durch eine intelligente und großzügige Raumaufteilung, die über drei Geschosse verläuft und sowohl funktional als auch komfortabel gestaltet ist.

Im Untergeschoss befindet sich der separate Eingang, der Sie in einen großzügigen Garderobenbereich führt. Praktisch angeordnet ist auch der Wirtschaftsraum, der sich ideal für Hausarbeiten und die Organisation des Alltags eignet. Ein beheizter Kellerraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Fitnessbereich, Hobbyraum oder Werkstatt. Ergänzt wird das Untergeschoss durch zwei weitere Kellerräume, die perfekt für die Lagerung von Gartengeräten, Fahrrädern oder anderen Gegenständen genutzt werden kann.

Das erste Obergeschoss ist der Mittelpunkt des Familienlebens. Der offene Wohn- und Essbereich strahlt durch große Fensterflächen Helligkeit und Freundlichkeit aus und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die angrenzende, modern ausgestattete Küche mit hochwertigen Siemens-Geräten wird durch eine praktische Speise ergänzt, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte bietet. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung im Alltag, während das Gästezimmer oder Büro als flexibler Raum für Besucher oder Homeoffice dient. Ein WC rundet diesen Wohnbereich ideal ab.

Im zweiten Obergeschoss eröffnet sich der private Rückzugsbereich der Familie. Zwei Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für Spiel, Lernen und Entspannung. Für die jüngeren Bewohner steht ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Das großzügige Master-Schlafzimmer beeindruckt mit einem integrierten Schrankraum und einem direkten Zugang zu einer privaten Terrasse. Der Wellnessbereich mit luxuriösem Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, sowie eine Sauna, die direkt im Schlafzimmer integriert ist, verwandelt diesen Bereich in eine Oase der Entspannung.

Diese durchdachte Raumaufteilung verbindet die praktische Nutzung der Räume mit einer luxuriösen Ausstattung, die den Alltag bereichert und höchsten Wohnkomfort garantiert.

Facts:

Wellness & Outdoor:

Edelstahlpool 3x8 Meter mit Gegenstromanlage und Solardeck ? Perfekt für heiße Sommertage  
Sauna/Saunarium von Klafs, direkt im Masterbedroom ? Erholung pur in den eigenen vier Wänden

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz:

Erdwärme-Heizung mit Tiefenbohrung  
Wohnraumlüftung mit Luftvorheizung  
Zisterne für Brauchwasser (Garten/WC)

Sicherheit & Komfort:

Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, Magnetkontakten (Fenster/Türen) und Telefonaufschaltung  
LAN-Verkabelung im gesamten Haus  
Elektrische Rollläden an allen Fenstern  
Heizkamin für gemütliche Stunden

Innenausstattung:

3 Schlafzimmer für Ihre Familie  
1 Büro (alternativ Gästezimmer oder 3. Kinderzimmer) ? Sanitäranschlüsse bereits vorbereitet  
3 moderne Badezimmer und 2 WC's  
Hochwertige Küche mit Siemens-Geräten: Dampfgeräucher, Induktionsfeld und schwarzer  
Granit-Arbeitsplatte  
Fliegengitter an der Terrassentür  
Wäscheabwurfschacht (OG/EG) für maximalen Komfort

Multimedia & Technik:

Bose-Surroundsystem mit 4 Zonen für perfekten Soundgenuss

## Satellitenspiegel für beste TV- und Radioprogramme

Wohnfläche: ca. 216 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: ca. 78 m<sup>2</sup> + Grundstück: ca. 970 m<sup>2</sup> + Doppel Carport + 4 weitere Stellplätze + 3 Kellerräume (1x mit Fußbodenheizung)

Kaufpreis: ? 1.600.000.-

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten,

Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 970m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 216.72m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 310m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 35.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.76m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1600000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.prettenthaler@schantl-ith.at