

**Stilvoll - Elegant - Einzigartig! Dieses Einfamilienhaus vereint Luxus mit großzügigem Wohnen – Perfekt für anspruchsvolle Familien!**



**Objektnummer: 279672**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rothweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	310,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Garten:	500,00 m <sup>2</sup>
Keller:	87,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









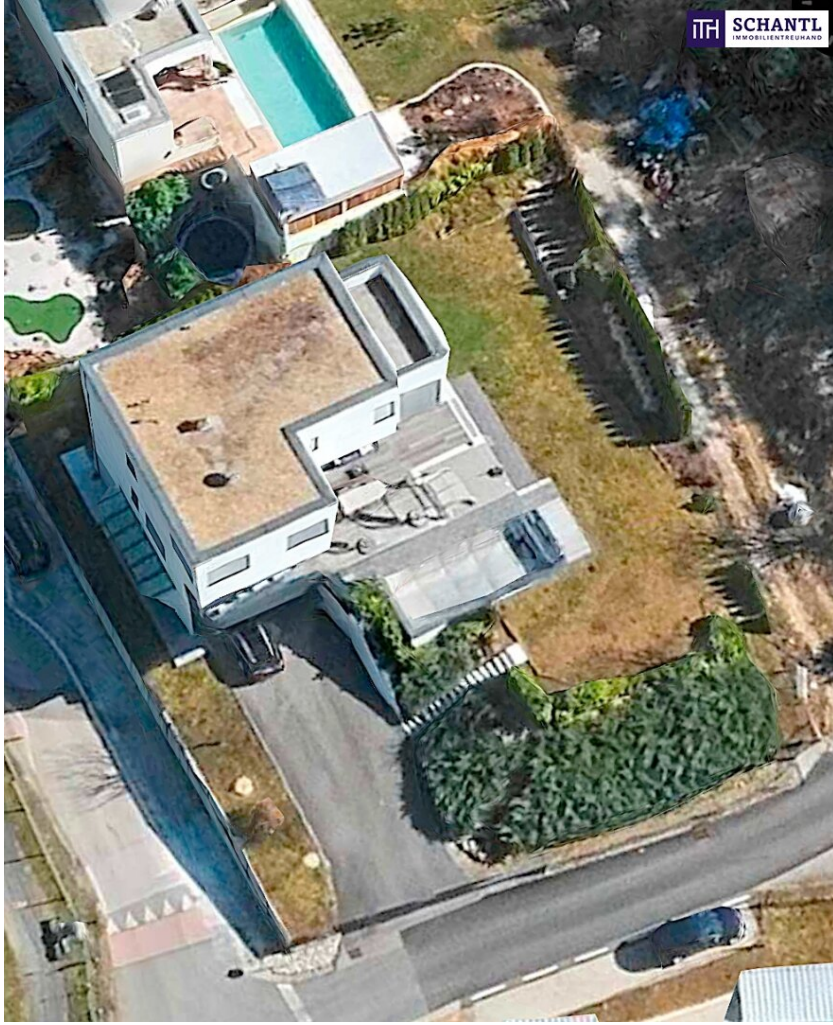


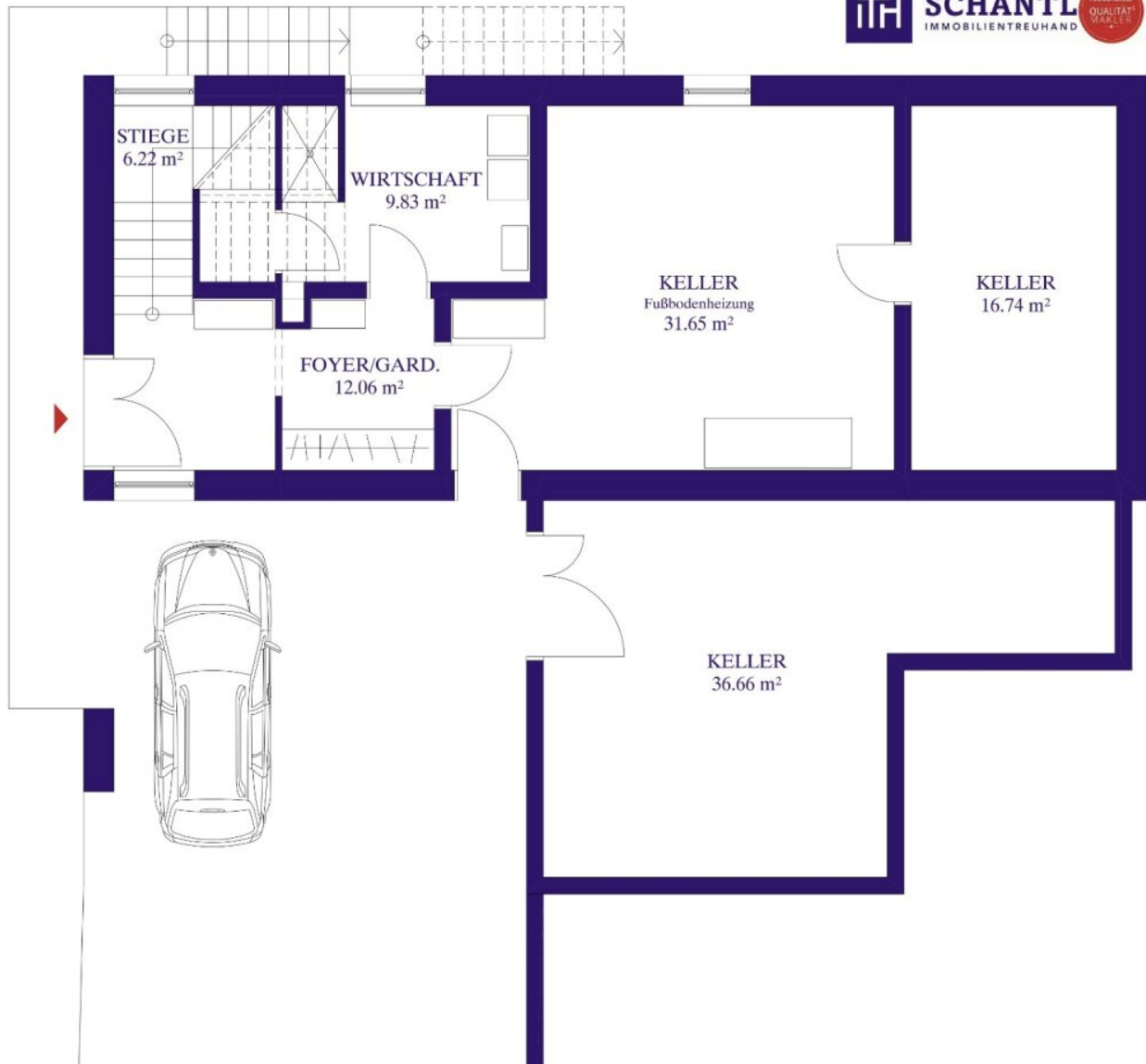












ERDGESCHOSS + KELLERGESCHOSS



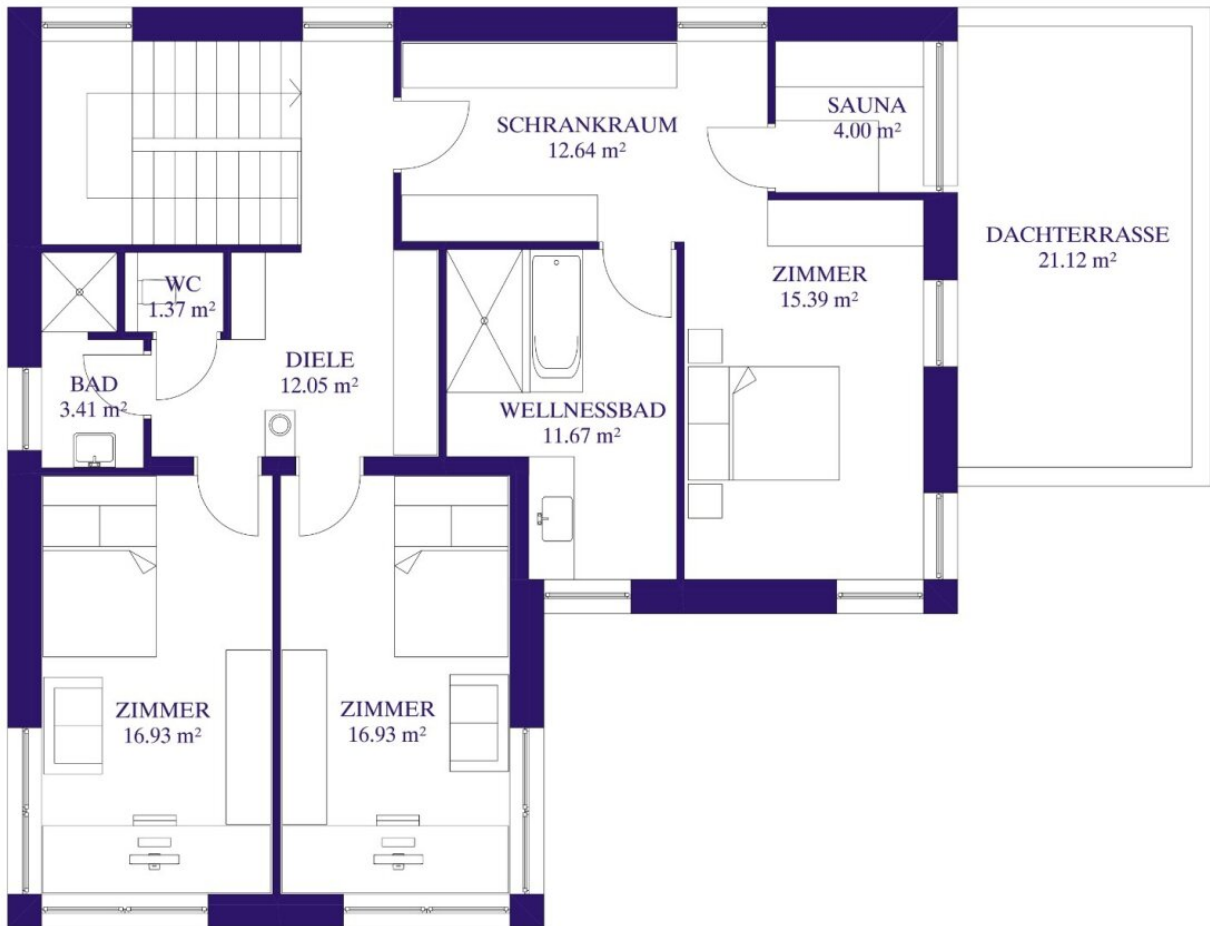
SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



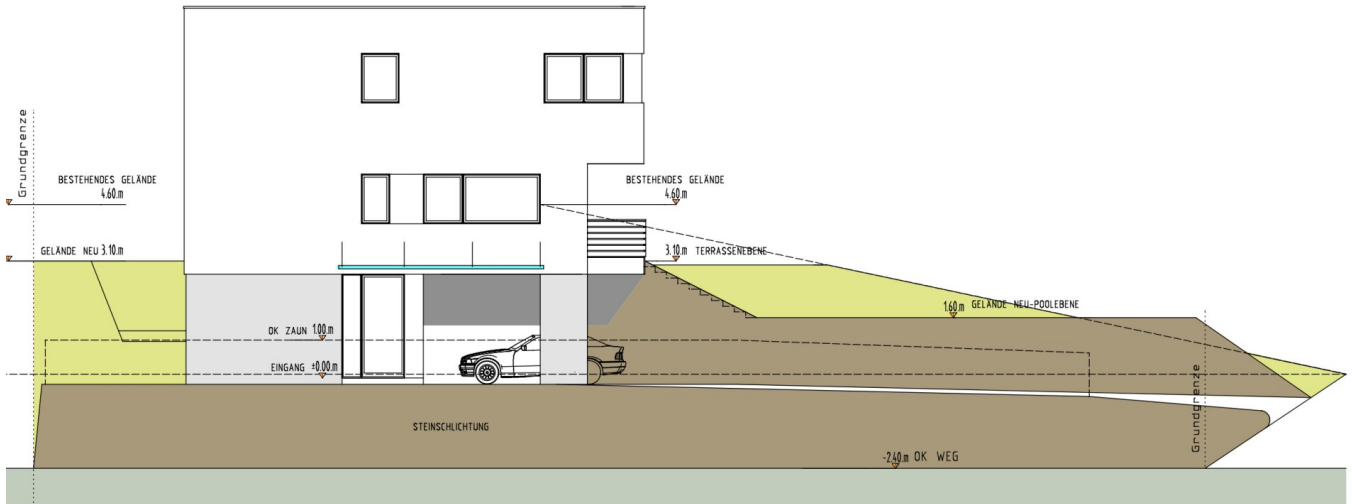
1. OBERGESCHOSS

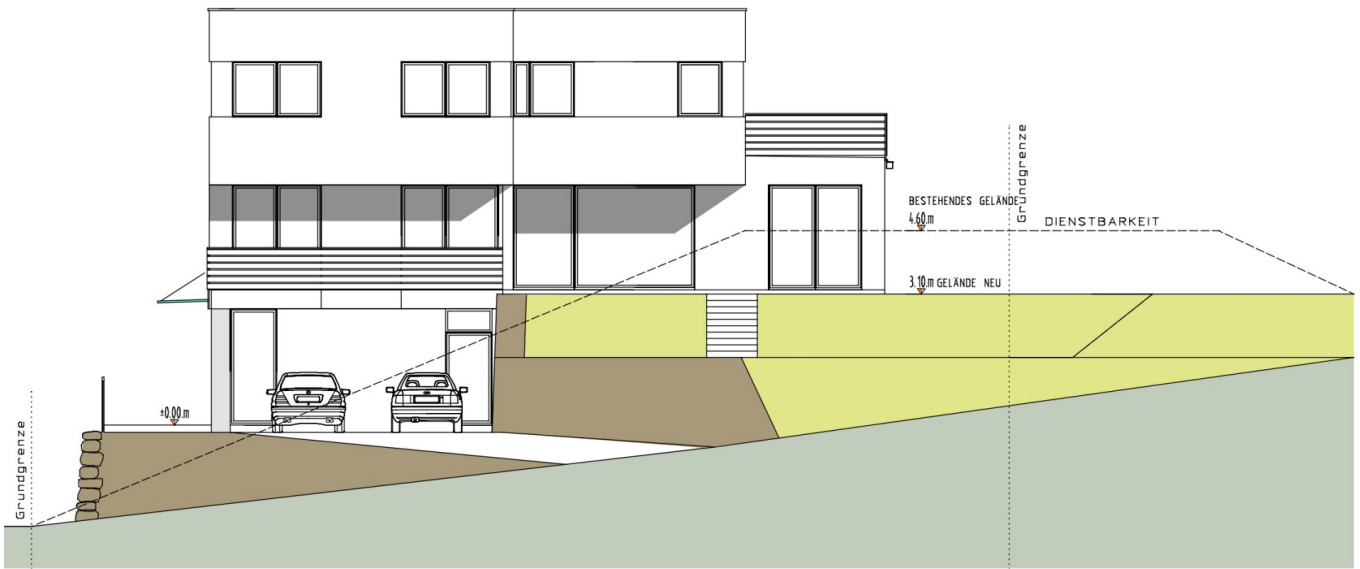


2. OBERGESCHOSS



LAGEPLAN









## Objektbeschreibung

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 bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Fitnessbereich, Hobbyraum oder Werkstatt. Ergänzt wird das Untergeschoss durch zwei weitere Kellerräume, der 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 Speis 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 Raffstores 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: Dampfgarer, 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,

Eigentümersversammlungsprotokoll (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 <500m

Apotheke <1.250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap