

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Feldkirchen bei Graz

**Sonnige Gartenwohnung | 146 m<sup>2</sup> | großer Garten |  
Wohnkeller | Carport | Top-Lage Feldkirchen**



Objekt-Nr. OM-432124

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

8401 Feldkirchen bei Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	307 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete Gartenwohnung in Feldkirchen bei Graz bietet auf insgesamt 146 m<sup>2</sup> Gesamtfläche außergewöhnlich viel Platz und Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, ein sonniger Garten, eine große Terrasse sowie hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten ideal verbinden möchten.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 70 m<sup>2</sup> und bietet einen einladenden Eingangsbereich, eine moderne Küche mit Essplatz, einen offenen, hellen Wohnbereich mit direktem Zugang zur 26 m<sup>2</sup> großen Terrasse, ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignet. Von der Terrasse gelangt man in den großzügigen 186 m<sup>2</sup> Eigengarten, der viel Sonne, Privatsphäre und ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Der ausgebauter Wohnkeller mit ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert das Raumangebot intelligent und schafft zusätzliche Möglichkeiten: zwei gut nutzbare Zimmer, die sich als Schlaf-, Gäste- oder Hobbyräume eignen, ein großer Mehrzweckraum für Fitness oder Homeoffice, ein WC sowie Abstellflächen. Durch die gelungene Aufteilung wirkt der Wohnkeller wie vollwertiger Wohnraum und erhöht die Nutzqualität erheblich.

Die Wohnung wurde 2015 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand. Die hochwertige Fußbodenheizung, betrieben über eine Luftwärmepumpe, sorgt für niedrige Betriebskosten und angenehmes Raumklima. Die Wohnung ist teilmöbliert, inklusive moderner Einbauküche.

Zur Ausstattung gehören ein Carport sowie ein zusätzlicher PKW-Abstellplatz, ein vollunterkellertes Gebäudeteil, moderne Sanitärbereiche sowie eine energieeffiziente Bauweise der Klasse HWB 45 kWh/m<sup>2</sup>a (B). Die monatlichen Kosten sind mit 306,14 € (inkl. Betriebskosten und Heizkosten) übersichtlich.

Diese Gartenwohnung vereint Großzügigkeit, moderne Haustechnik, tolle Freiflächen und eine ruhige Wohnlage – ideal für alle, die viel Platz und Lebensqualität suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Feldkirchen bei Graz (8073), einer der beliebtesten und dynamischsten Wohngegenden südlich von Graz. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, schnelle Erreichbarkeit der Stadt und gleichzeitig ruhige, naturnahe Wohnqualität aus.

Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet – Bus und S-Bahn sind schnell erreichbar, was eine rasche Verbindung ins Grazer Stadtzentrum ermöglicht.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Flughafen Graz, zur Shopping City Seiersberg, zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Radwegen, Sportanlagen und Naherholungsgebieten. Trotz der hervorragenden Infrastruktur liegt die Wohnung in einer ruhigen Wohnsiedlung, die geprägt ist von Einfamilienhäusern, viel Grünraum und einer entspannten Atmosphäre.

Die Region Feldkirchen bei Graz steht für Wachstum, Lebensqualität und hohe Wertbeständigkeit bei Immobilien. Durch die gute Verkehrsanbindung (A2, A9, B67) erreichen Sie sowohl Graz als auch umliegende Gemeinden in wenigen Minuten. Die Lage ist ideal für Pendler, Familien oder alle, die stadtnah leben möchten, ohne auf Ruhe und Natur verzichten zu müssen.

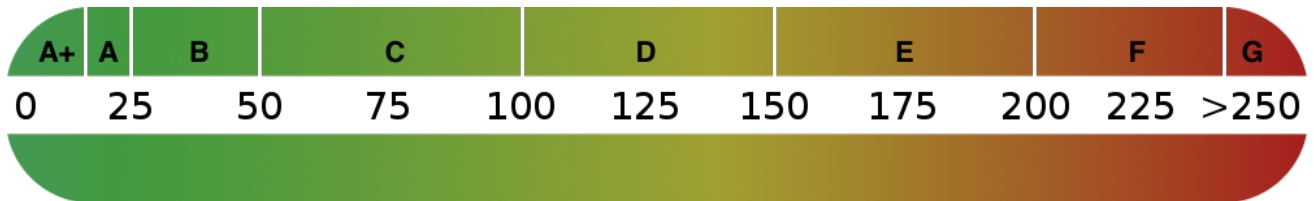
Der sonnige Garten der Wohnung profitiert von einer besonders günstigen Ausrichtung und bietet viel Privatsphäre. Die Infrastruktur rund um die Wohnanlage ist gepflegt und familienfreundlich, ebenso die Nachbarschaft. Insgesamt bietet diese Lage ein optimales Umfeld für alle, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Lebensqualität legen und gleichzeitig urban flexibel bleiben möchten.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



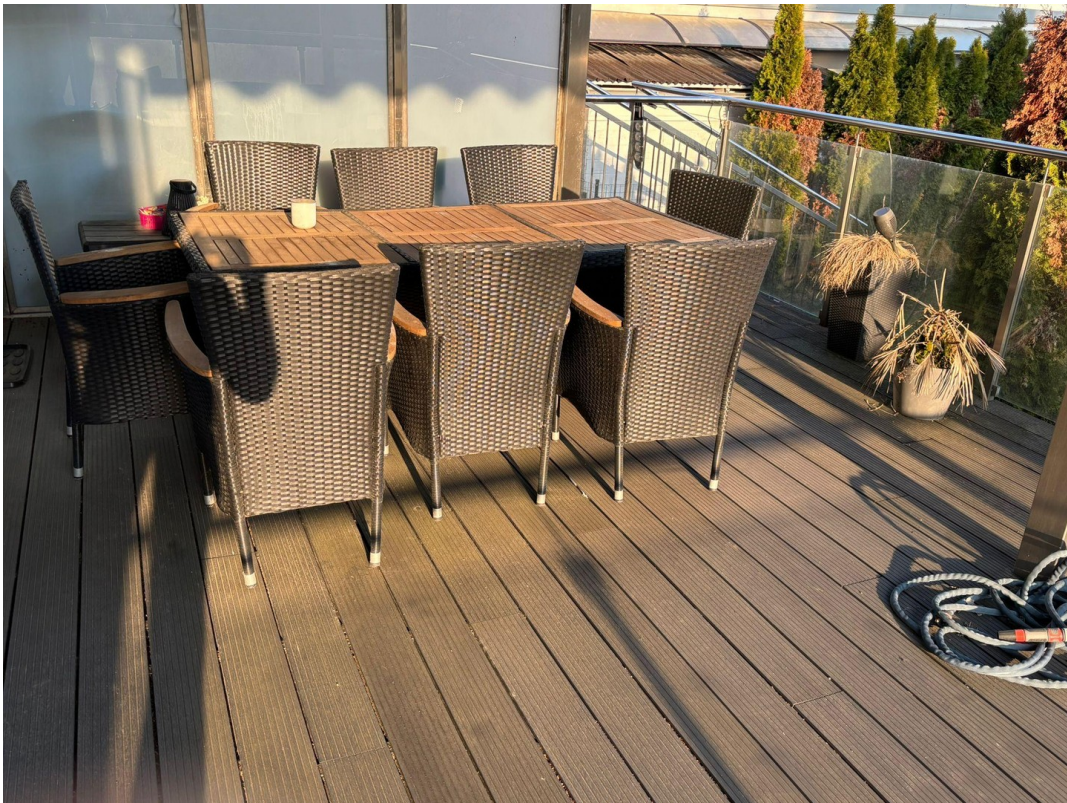
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



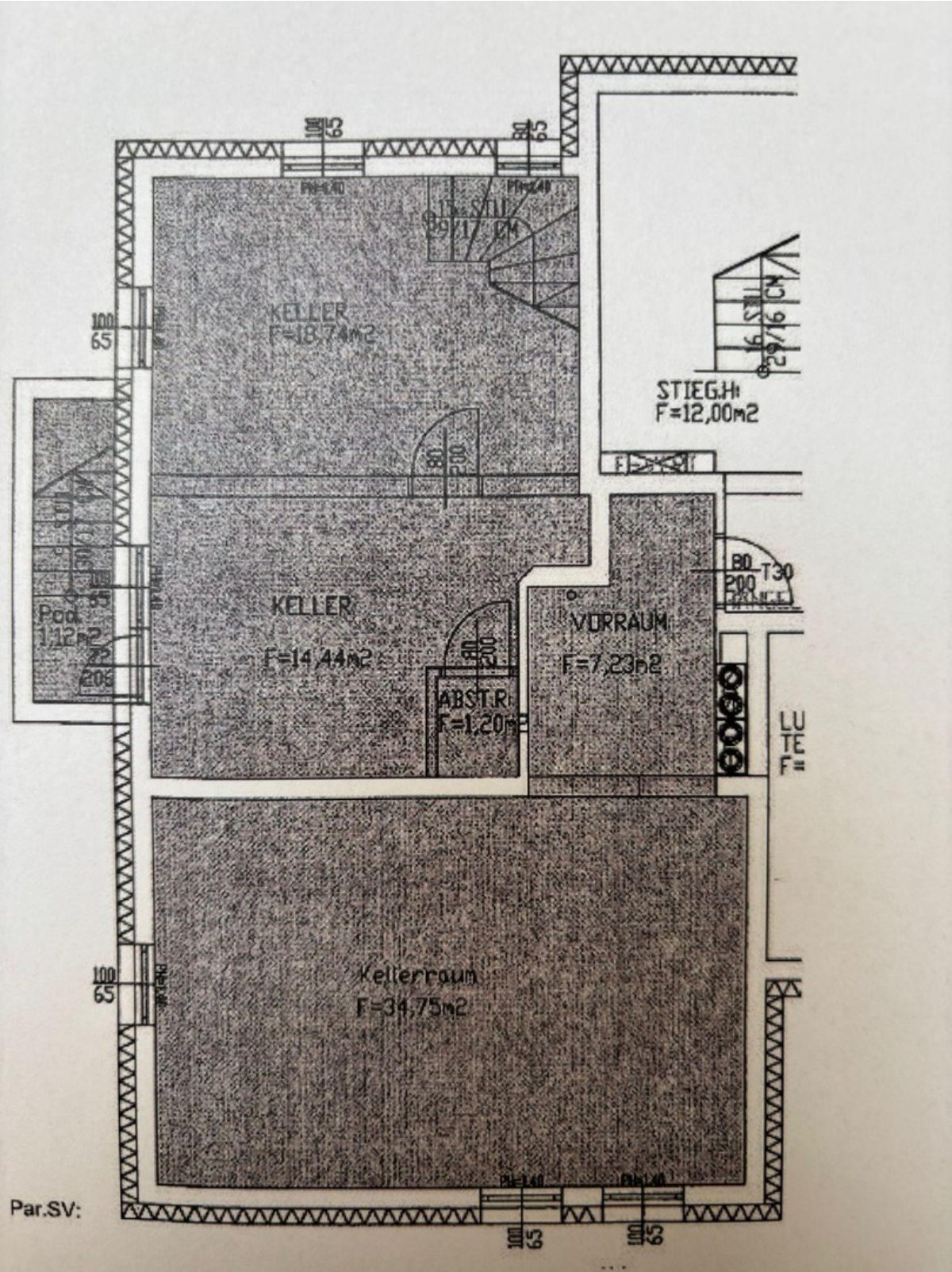
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

