

Exposé

Einfamilienhaus in Weinitzen

Exklusives Wohnhaus in sonniger Lage am Waldrand



Objekt-Nr. OM-331160

Einfamilienhaus

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Haintz

Untere Mölten 9
8045 Weinitzen
Steiermark
Österreich

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	208,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	374,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im weststeirischen Stil errichtete Ziegelmassivhaus wurde hochwertig und biologisch gebaut, mit Naturdämmstoffen wie Kork und Kokosfaser. Der atmungsaktive Wärmedämmputz sorgt für ein angenehmes Raumklima, unterstützt durch Ziegelwände mit Kalk-Zementputz und Mineralfarben.

Bereits die breite, einladende Zufahrt mit ferngesteuerter Toranlage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und führt zur großzügigen Doppelgarage. Der Haupteingang ist über ein Natursteinpflaster zugänglich, das die gesamte Ost- und Südseite des Hauses umgibt.

Die Innenausstattung umfasst Fliesenböden mit Fußbodenheizung, Parkett und maßgefertigte Tischlermöbel.

Im Erdgeschoss führen Windfang und Vorraum zur Küche, die in einen geräumigen Wohn-Essbereich integriert ist, mit kunstvollem Kachelofen, Wintergarten, Bad/WC und einem Büroraum. Der offene Wohnbereich besticht durch den Wintergarten mit herrlichem Blick auf die umliegende Berglandschaft und den Schöckl.

Im Obergeschoss befinden sich ausgehend von einer Galerie, drei geräumige Schlafzimmer, ein Bad mit Whirlpool und ein separates WC.

Vom Erdgeschoss, von der Garage oder über einen Zugang vom Garten gelangt man in den Kellerbereich. Dieser bietet praktische Räume wie Wasch-, Bastel- und Lagerräume sowie die 2020 neu installierte Pelletsheizung.

Highlights sind der Wintergarten, mit Zugang zur 2022 erneuerten Terrasse mit WPC-Bodendielen, Glasbrüstung und Edelstahlrahmung sowie der gepflegte Garten mit Bäumen, Sträuchern, einem Gartenhaus und einer Laube. Ein Rasenroboter übernimmt die Rasenpflege.

Eine hochwertige Alarmanlage, Garten- und moderne Garagentore mit Fernsteuerung sorgen für Sicherheit und Komfort.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in sonniger Lage auf einer Hügelkuppe, in einer Sackstraße am Waldrand der Mültenhöhe, mit einer Bushaltestelle in 200 m Entfernung. Mit der lokalen Busverbindung hat man Anschluß an das 4 km nahe GVB Netz der Stadt Graz.

Die Umgebung bietet sowohl Ruhe und Entspannung als auch Zugang zu vielen Outdoor-Aktivitäten insbesondere durch die Nähe zum Schöckl. Die gute verkehrstechnische Anbindung zum Gemeindezentrum mit Kindergarten, Volksschule, Sportzentrum sowie Supermarkt und Arzt ermöglicht kurze Anfahrten, die auch über gut ausgebaute Radwege schnell erreichbar sind.

Kurz gesagt die Lage ist ideal für Familien die einerseits eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung suchen und andererseits in kurzer Distanz alle Annehmlichkeiten einer Großstadt genießen wollen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenblick



Teilansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Laube mit offenem Anbau



Gesamtansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Gartenhütte



Eingang mit Garderobe

Exposé - Galerie



Vorraum Erdgeschoss



Küche mit Essplatz dahinter

Exposé - Galerie



Essplatz



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Dusche + WC - Bad-EG

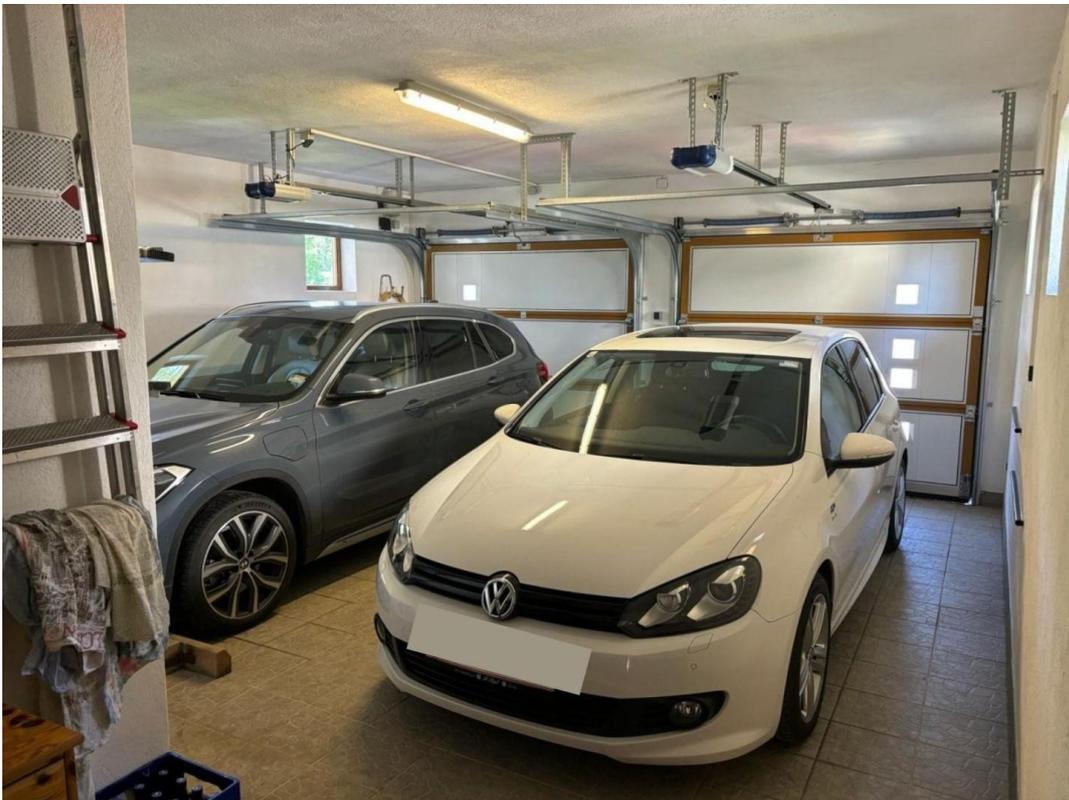


Waschbereich Bad - EG

Exposé - Galerie



Büroraum - EG



Doppelgarage - Innenansicht

Exposé - Galerie



Stiegenhaus vom EG ins OG



Vorraum/Galerie OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - West OG



Schlafzimmer - Süd OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Ost OG



Dusche, WC, Bidet - Bad OG

Exposé - Galerie



Whirlpool, Waschbecken- Bad OG



Abgang - Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Lageraum - Keller



Waschraum - Keller

Exposé - Galerie



Heizraum - Pelletsheizung

Exposé - Anhänge

1. Aufstellung Gesamtflächen
2. Betriebskosten - 2024

Gesamte verbaute Flächen in Haus- und Garten				
Bereich	Bezeichnung	Gesamtfläche (m ²)	Gesamtwohnfläche (m ²)	Bemerkungen
Keller	Vorraum	15,1	0,0	
	Schutzraum	10,6	0,0	
	Bastelraum	9,8	0,0	
	Waschraum	10,9	0,0	
	Heizraum	11,6	0,0	Pelleteheizung neu eingebaut 2021
	Pelletlagerraum	6,2	0,0	vorher Öllagerraum
	Abstellraum	4,2	0,0	
	Kellerraum	14,6	0,0	
	Kellerraum/Gartengeräterraum	6,7	0,0	
	Keller Gesamt	89,7	0,0	
Erdgeschoß	Garage	38,3	0,0	Garagentore neu 2015
	Stiegenvorraum - Kellerabgang	1,3	0,0	
	Windfang	3,6	3,6	Fussbodenheizung
	Vorraum	13,9	13,9	Fussbodenheizung
	Küche	8,3	8,3	Fussbodenheizung
	Esszimmer	6,3	6,3	Fussbodenheizung
	Wohnzimmer	22,7	22,7	
	Wintergarten	16,9	16,9	Baujahr 2001, Fussbodenheizung
	Abstellraum	2,1	2,1	
	Bad + WC	4,9	4,9	Fussbodenheizung
	Zimmer / Büro	8,4	8,4	
	Erdgeschoß Gesamt	126,7	87,1	inkl. Garage
	Terrasse	21,8	0,0	Baujahr 2011, WPC Dielen neu verlegt 2022
Obergeschoß	Vorraum	23,8	23,8	
	Zimmer - West	28,1	28,1	Ausbau in 1994, Fussbodenheizung
	Zimmer-Süd (Ankleideraum)	23,0	23,0	
	Zimmer- Ost	29,1	29,1	Umbau 2008 (Fussboden, Tür, Decke, Einrichtung)
	WC	3,2	3,2	Fussbodenheizung
	Bad + WC	13,6	13,6	Ausbau in 2000, Fussbodenheizung
	Obergeschoß Gesamt	120,8	120,8	
OG-Balkone	Balkon- Zimmer Ost	7,4	0,0	Balkon neuer Unterbau + Boden + Geländer -2021
	Balkon- Zimmer West	7,3	0,0	Balkongeländer neu - 2019
	Balkone Gesamt	14,7	0,0	
verbaute Flächen im Gartenbereich	Gartenhütte -überdachte Fläche	12,2	0,0	Baujahr 2020
	Gartenhütte - innen	6,0	0,0	
	Laube	12,4	0,0	Baujahr 2005
	Laube-Terrasse	20,2	0,0	neu errichtet 2023 (gebrauchte WPC-Dielen -2011)
	Garten Gesamt	50,8	0,0	
GESAMT		424,5	207,9	

Betriebskostenaufstellung - 2024

BETRIEBSKOSTEN	Stand	¼ - jährlich	jährlich (inkl. MwSt)	Gesamt/Monat (inkl. MwSt.)	Bemerkungen
Gemeindeabgaben	2024		915,80	76,32	
Gemeinde - Grundsteuer		76,21	304,84	25,40	
Gemeinde - Kanalabgabe		109,69	438,76	36,56	
Gemeinde - Müllabfuhr		43,05	172,20	14,35	
Wasserverband - Verbrauchsabgabe	09/2023 -08/2024		238,48	19,87	Verbrauch 102 m³
Rauchfangkehrer	2024		371,42	30,95	
Heizung - Pellets	2024		1.851,80	154,32	6220 kg Pellets a 290 €/t + 48,- € Zustellungsgebühr (140,00 exkl.MwSt.)
Versicherung:					
VAV Eigenheim Top Exklusiv (Haus, Feuer, Leitungswasser, Sturm,Haftpflicht, Haushalt etc.)	2024		992,00	82,67	
Stromkosten ohne E-Auto Ladung:	09/2023 -08/2024		716,58	59,72	
Stromkosten Gesamt inkl. E-Auto			1.281,99		
davon Ladungskosten E-Auto:			565,41		679 kWh a 0,23€/Wh (09-12/23) + 1574 kWh a0,26 kWh (10/24-12/24)
Festnetz Telefon + Internet (20 Mbit/s)	2024		432,77	36,06	
SUMME BETRIEBSKOSTEN:			5.518,85	459,90	