

## **Traumvilla mit phantastischem Fernblick**



**Objektnummer: 5444**

**Eine Immobilie von Immobilien am Geidorfplatz - Patricia  
Reisinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	307,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Reisinger**

Immobilien am Geidorfplatz - Patricia Reisinger  
Geidorfplatz 1 / II / 6  
8010 Graz











dievilla<sup>graz</sup>

EXPOSÉ

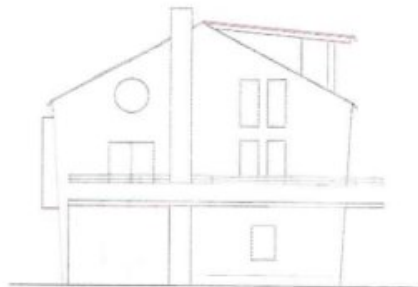
SCHNITTE



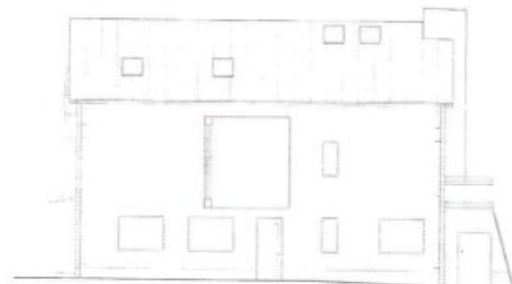
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



NORDANSICHT

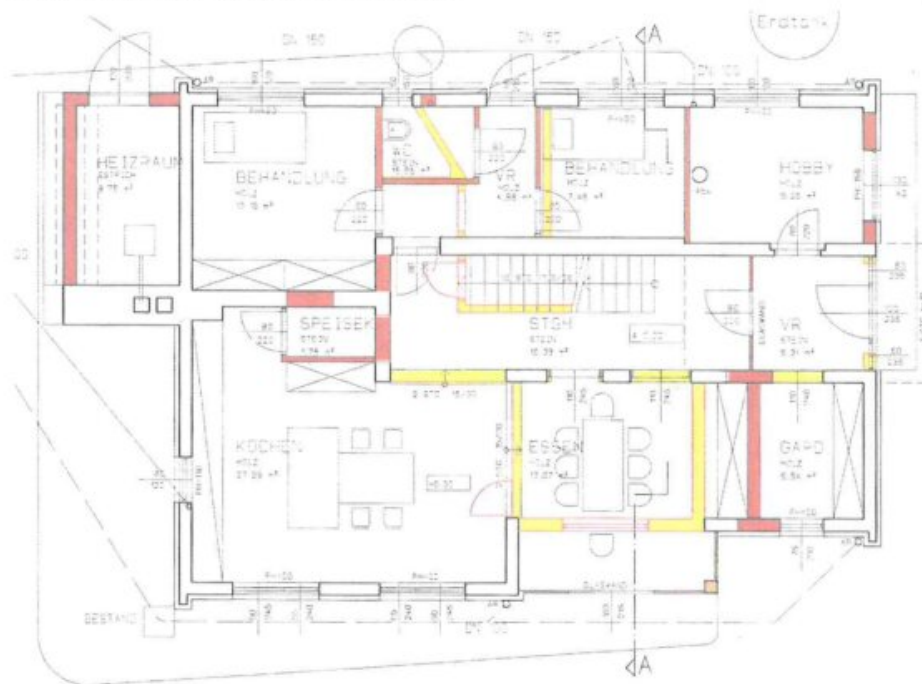




*Diese exklusive Villa gliedert sich in 3 Ebenen:*

## ERDGESCHOSS - 117 QUM

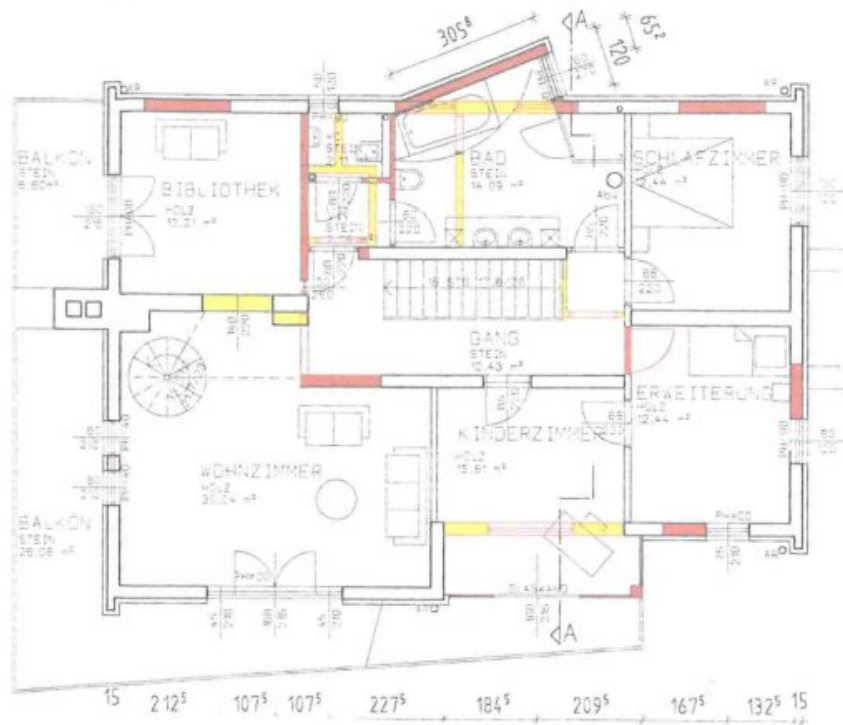
*Parterre mit Haupteingang, Foyer, Garderobe und Stiegenaufgang, einem großen offenen Bereich für Wohnen-Essen-Kochen mit einer Bulthaup-Küche und großen Türen auf die Terrasse. Vom Foyer/Stiegenhaus aus sind ein Bad/WC samt Vorraum und 3 weitere kleinere Räume, die als Ordinationsräume genutzt wurden, erreichbar, erschlossen auch über einen extra Eingang.*



Diese exklusive Villa gliedert sich in 3 Ebenen:

### 1. OBERGESCHOSS - 114 QUM

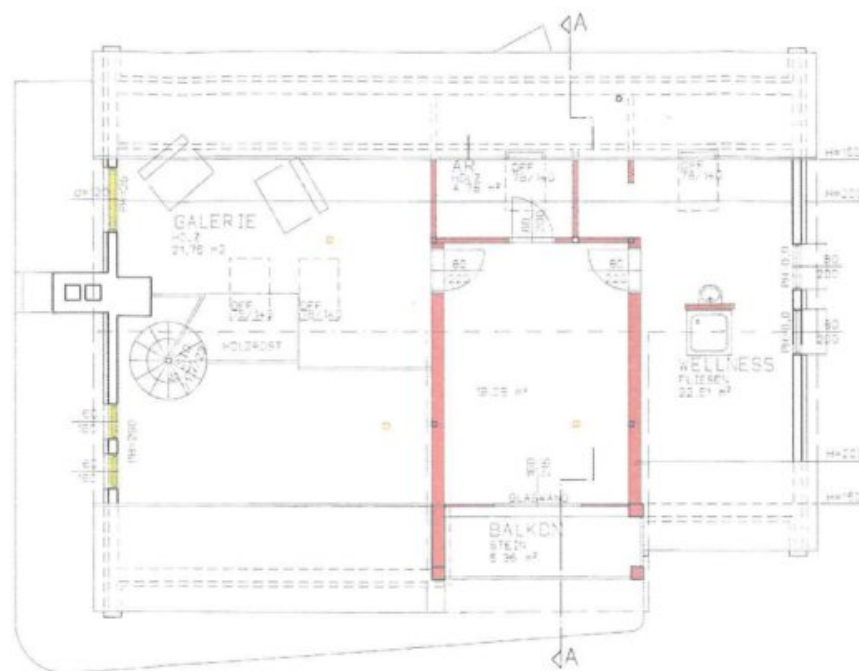
Im ersten Stock befinden sich ein weiterer Wohnraum und die Bibliothek, 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, Bad und WC. Auf dieser Ebene gibt es auch 2 Balkone mit einer Fläche von rd. 33 m<sup>2</sup>. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das 2. OG.



*Diese exklusive Villa gliedert sich in 3 Ebenen:*

## 2. OBERGESCHOSS - 76 QUM

*Das oberste Stockwerk beherbergt ein weiteres Schlafzimmer und ist als Fitness- und Relaxzone konzipiert. Hierher zieht man sich zurück, wenn man einmal sich und seinem Körper was Gutes tun will. Und weil man zwischendurch auch an die frische Luft möchte, gibt es auch auf dieser Etage einen gut 6 m<sup>2</sup> großen Balkon.*



# Objektbeschreibung

## Die Villa

liegt im Bezirk St. Peter, ist südwestlich ausgerichtet, wodurch sie viel Sonnenlicht und einen schönen Ausblick bietet. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern und viel Grün, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Lage dieses Einfamilienhauses ist einfach unschlagbar. Von den 2 Balkonen, der Terrasse und dem Garten aus haben Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die Berge, die Stadt und die umliegende Natur. Hier können Sie entspannen und die idyllische Atmosphäre genießen. Die Terrasse ist perfekt für sonnige Frühstücke oder gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Die Villa wurde in den Jahren 2000 und 2001 von Grund auf hochwertig saniert und auf modernen Standard gebracht. Jeder, der geradlinige Architektur liebt und viel Platz braucht, wird sich auf den rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wohl fühlen - absolute Ruhe- und Grünlage nur 4 km vom Zentrum entfernt - mit inbegriffen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>, ca. 400 m<sup>2</sup> davon sind Wald, der als natürliche Klimaanlage dient.

Im Erdgeschoss finden ein großzügiger Wohn-Essbereich samt offener Bulthaup-Küche samt hochwertiger Geräte, sowie Diele und eine Einliegerwohnung mit drei Räumen, Bad und WC Platz. Die Einliegerwohnung wurde als Ordination genutzt, ist sowohl von innen als auch durch einen Außeneingang erschlossen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Wohnraum, eine Bibliothek, 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie Bad, WC.

Im durch eine Wendeltreppe erreichbaren zweiten Obergeschoss befindet sich ein großer Raum, der als Fitness- und Relaxzone konzipiert ist.

Doppelgarage, Kfz-Stellplätze: 4

Schwimmbad: Anschlüsse vorbereitet

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Hauses und erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum vom perfekten Zuhause in Graz!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap