

## **Graz/St. Peter: Ein architektonisches Juwel zum Verkauf, Historische Jugendstilvilla**



A 1.4 Außenansicht

**Objektnummer: O2100161710**

**Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,38
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Klaus Interkörner**

Papst Immobilien GmbH  
Grazer Straße 48  
8101 Gratkorn























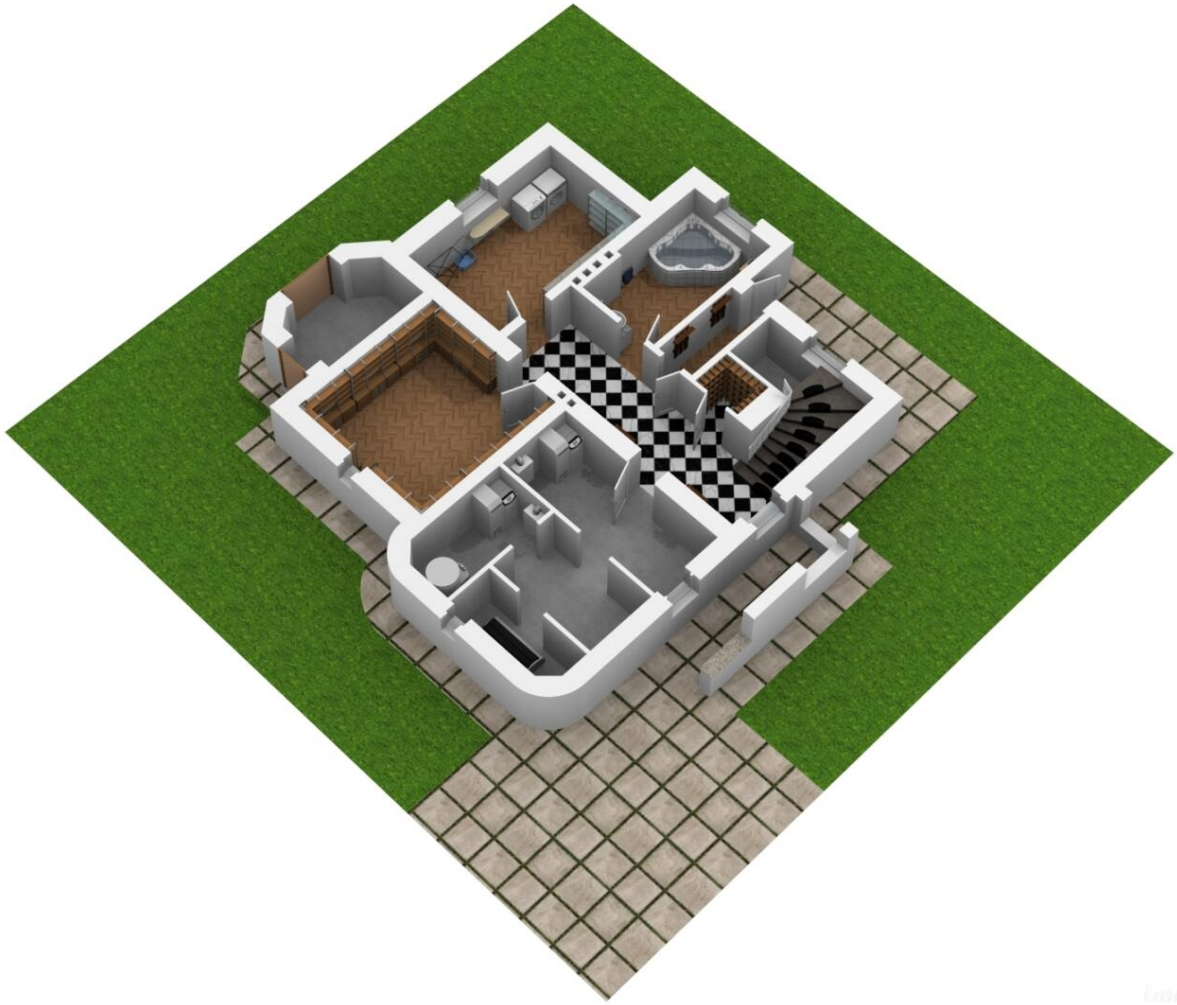












## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, zum Verkauf stehende Original Jugendstilvilla befindet sich in einer absolut ruhigen und sonnigen Wohngegend in St./ Peter auf einem ebenen, 830m<sup>2</sup> großen Grundstück!

Sie hat eine Wohnnutzfläche von ca. 160m<sup>2</sup>, welche sich bestens auf Erdgeschoß und Dachgeschoß aufteilt und diese auch getrennt nutzbar wären und zusätzlich im „herausragenden“ Keller eine weitere mögliche Wohneinheit mit ca. 50m<sup>2</sup> zur Verfügung steht! Aus diesem Grund ist diese Immobilie für eine aber auch für zwei Familien gut geeignet! Die voll unterkellerte Villa wurde im Jahr 1912 nach Plänen vom damals bekannten und renommierten Architekten Andreas Gishammer geplant und in weiterer Folge in Massivbauweise mit 55cm starken Außenwänden errichtet (Erwähnt im Buch „Jugendstil in Graz; Architektur um 1900“)!

Besonders hervorzuheben sind die durchwegs groß gestalteten, hellen Räume mit einer beachtlichen Raumhöhe von ca. 3,2 bzw. 2,8 Meter, und die 15m<sup>2</sup> große Terrasse mit direktem Blick „ins Grüne“!

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine absolute Rarität, da sich das Äußerliche, trotz durchgeführter essentieller Sanierungsmaßnahmen, nicht verändert hat und dadurch der Charme von damals bis heute absolut erhalten blieb!

Primär beheizt wird diese Liegenschaft mittels einer Öl-Zentralheizung, wobei die Möglichkeit besteht, die Beheizung auf feste Brennstoffe (Kohle und Holz) umzustellen!

Ein Carport für zwei überdachte KFZ sowie bis zu 3 zusätzliche Stellplätze runden dieses äußerst interessante Angebot bestens ab!

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, und übermitteln Ihnen den Kaufpreis sowie Standort auf schriftliche Anfrage.