

**Graz-Gösting: Moderne Villa mit traumhaftem Stadtblick |
Graz-Gösting: Modern villa with fantastic city views**



Villa Graz Stadtblick (15)

Objektnummer: O2100151876

Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m ²
Gesamtfläche:	512,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Magdalena Neubauer

Herzog Immobilien OG
Glacisstrasse 7
8010 Graz

T +43 316 326084
F +43 316 326084 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In wunderschöner erhöhter Grünlage thront diese moderne Villa mit herrlichem Ausblick auf Graz und den Schloßberg und die umliegenden Hügel. Über eine äußerst verkehrsberuhigte Straße, die lediglich als Zufahrt für eine Handvoll Villen dient, gelangen Sie direkt in die großzügige Doppelgarage. Egal welches Wetter, Sie gelangen immer trockenen Fußes ins Haus.

Im Untergeschoss der Villa ist ein Ordinationsbereich, selbstverständlich mit eigenem Zugang, untergebracht. Ein Wartebereich mit WC, sowie ein großzügiger Behandlungsraum bieten ausreichend Platz, sollten Sie Ihre Praxis ebenfalls in Ihren eigenen vier Wänden unterbringen wollen. Der Zugang ist über eine Rampe barrierefrei möglich.

Sollten Sie diesen Anspruch nicht haben, könnten die Räumlichkeiten selbstverständlich auch anderweitig, beispielsweise als Einliegerwohnung, Büro oder erweiterter Wohnraum dienen. Vom Ordinationsbereich durch eine Türe getrennt, finden der Fitness- und Hobbyraum, mit Sauna und großer Leinwand samt Beamer, sowie Lagerflächen und Technikräume ihren Platz. Sowohl über eine verglaste Innen-, als auch eine Außentreppe gelangt man in das großzügige Wohngeschoss, wo man von einem weitläufigen Entree empfangen wird.

Der Wohnbereich geht fließend in den Essbereich und anschließend die moderne Küche über. Große Glasfronten bieten einen traumhaften Ausblick und weitläufige umlaufende Terrassenflächen bietet unzählige Möglichkeiten, es sich auch im Freien gemütlich zu machen und den wunderbaren Ausblick zu genießen.

An die Küche angrenzend befindet sich ein großer Abstellraum / Speis. Ein Gang, von dem aus auch das WC erreichbar ist, führt wieder zurück in den Eingangsbereich. Von hier aus ist ein weiterer Abstellraum, sowie ein Büro begehbar, von dem man auch direkt ins Freie treten kann.

Vom Wohnbereich aus führt eine Treppe empor zu den Schlafbereichen. Hier erwarten Sie zwei Kinderzimmer, die sich ein Badezimmer teilen, sowie ein Masterbedroom mit Schrankraum und Masterbathroom mit Jetstream Badewanne. Über den Gang oder direkt vom Masterbedroom ist auch ein weiterer Raum, der als Bibliothek geplant war, erreichbar. Von hier aus führt eine Wendeltreppe hinauf ins Dachgeschoss. Ein dreiseitig verglaster Raum, in dem es bereits Vorbereitungen für eine Kitchenette gibt, nimmt Sie am Dach in Empfang, wo sich wiederum ein traumhafter Weitblick auf Graz und den Schlossberg bietet.

Wenn Sie sich von dem Blick losgerissen haben, treten Sie hinaus auf die Dachterrasse mit einem gemütlichen Loungebereich. Ein Platz für einen Whirlpool und eine Sauna, sowie ein großer separater Raum für die verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten finden sich hier ebenfalls. Hier oben kann man die Zeit gut vergessen.

Die Villa selbst ist äußerst hochwertig gebaut und ausgestattet. Tischlermöbel, Feinsteinzeugboden, massive, überbreite Türen und Stiegen. Auch technisch ist die Liegenschaft auf einem überaus hohen Standard. Umfassendes Alarmsystem, smarte Steuerung per Handy, automatische Raffstores, Grander und Aqua Vital Wasseraufbereitungsanlagen und vieles mehr. Eine Wohnraumlüftung sorgt für ein perfektes Raumklima, jederzeit, ohne auch nur ein einziges Fenster zu öffnen.

Um den Rasen kümmern sich zwei Mähroboter, die Bewässerung der Pflanzen erfolgt mittels

Bewässerungsanlage.

Für Gäste oder Patienten sind ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Garage und an der Straße vorhanden.

Wir würden uns freuen Ihnen diese Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.

|

This modern villa sits enthroned in a wonderful elevated green location with a magnificent view of Graz, the Schloßberg and the surrounding hills. An extremely traffic-calmed street, which only serves as an access road for a handful of villas, provides direct access to the spacious double garage. No matter what the weather, you will always get into the house with dry feet. The basement of the villa houses a surgery area, naturally with its own access. A waiting area with WC and a spacious treatment room offer plenty of room if you also want to accommodate your practice within your own four walls. Access is barrier-free via a ramp.

If you do not have this requirement, the premises could of course also be used for other purposes, for example as a granny apartment, office or extended living space.

Separated from the surgery area by a door, there is a fitness and hobby room with a sauna and large screen with projector, as well as storage areas and technical rooms.

Both a glazed internal and external staircase lead to the spacious living level, where you are greeted by a spacious entrance.

The living area flows seamlessly into the dining area and then the modern kitchen. Large glass fronts offer a fantastic view and extensive surrounding terrace areas offer countless opportunities to make yourself comfortable outdoors and enjoy the wonderful view.

Adjacent to the kitchen is a large storage room / pantry. A corridor, from which the WC is also accessible, leads back to the entrance area. Another storage room and an office can be accessed from here, from which you can also step directly outside.

From the living area, a staircase leads up to the sleeping areas. Here you will find two children's bedrooms, which share a bathroom, as well as a master bedroom with wardrobe space and master bathroom with Jetstream bathtub. Another room, which was planned as a library, can also be reached via the hallway or directly from the master bedroom. From here, a spiral staircase leads up to the top floor. A room glazed on three sides, in which there are already preparations for a kitchenette, welcomes you to the roof, where you can again enjoy a fantastic view of Graz and the Schlossberg.

Once you have torn yourself away from the view, step out onto the roof terrace with a cozy lounge area. There is also space for a whirlpool and a sauna, as well as a large separate room for a variety of uses. It's easy to lose track of time up here.

The villa itself is built and equipped to an extremely high standard. Carpenter furniture, porcelain stoneware flooring, solid, extra-wide doors and staircases. The property is also of an extremely high technical standard. Comprehensive alarm system, smart control via cell phone, automatic external blinds, Grander and Aqua Vital water treatment systems and much more. A living room ventilation system ensures a perfect indoor climate at all times without having to open a single window.

Two robotic mowers take care of the lawn and the plants are watered using an irrigation system.

There is ample parking space for guests or patients directly in front of the garage and on the street.

We would be delighted to show you this property in person.