

## **Graz - Wetzelsdorf: Architektenvilla in Aussichtslage**



IMG\_2877

**Objektnummer: O2100163545**  
**Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	1975-1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Herzog**

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.





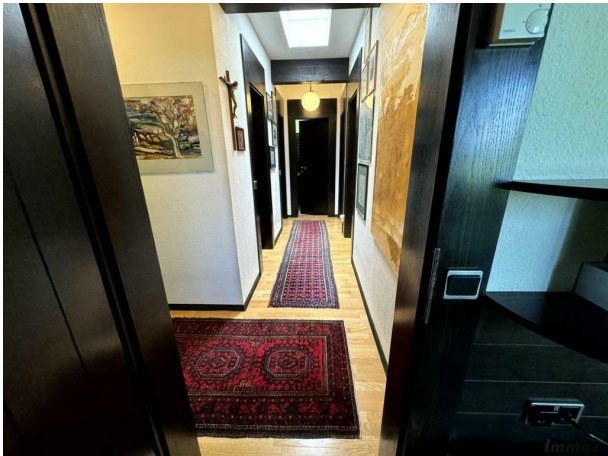




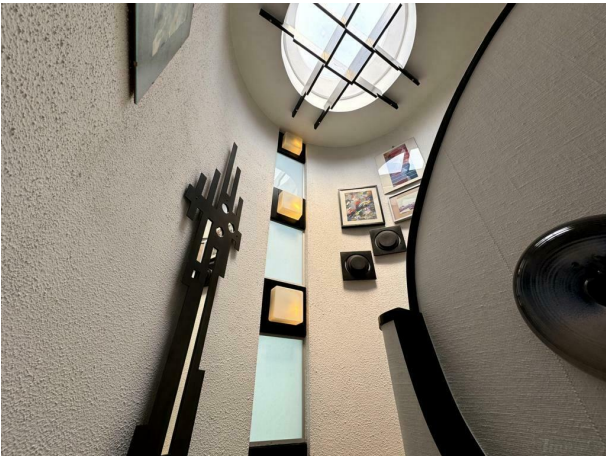


























## Objektbeschreibung

Am Fuße des Buchkogels liegt diese außergewöhnliche Architekturvilla, eingebettet in eine grüne Oase, mit traumhaftem Baumbestand, der die Liegenschaft vor fremden Blicken schützt. Die Villa selbst ist mit viel Liebe zum Detail geplant und schlichtweg außergewöhnlich. Jeder Raum versprüht einzigartigen Charme, große Fensterfronten bieten einen traumhaften Blick in den herrlichen, gepflegten Garten. Diese Liegenschaft ist ein wahrer Traum für Architektur- und Kunstliebhaber.

Durchfahren Sie das elektrische Tor und queren den Hof, können Sie Ihren Fuhrpark bequem in der Doppelgarage parken. Von dort aus, können Sie die Villa entweder trockenen Fußes über den Keller oder aber auch über eine Außentreppe betreten.

Bereits der Eingangsbereich, mit seinem stilvollen Steinboden, vermittelt einen wunderbaren Eindruck, was diese Villa alles zu bieten hat. Eine Sauna, mit Dusche, Ruhebereich und Zugang zur Terrasse finden linkerhand ihren Platz. Anschließend führt der Eingangsbereich weiter zur Garderobe und dem Gäste WC. Rechterhand gelangen Sie in den großzügigen, offenen Wohn- Essbereich. Kleine Niveauunterschiede schaffen eine optische Raumteilung. Vorgelagert findet sich eine überdachte, uneinsichtige Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Die Küche, samt dahinterliegendem, großzügigem Arbeitsraum, schließt an den Wohnbereich an. Auch von hier aus können Sie den Garten betreten.

Das Elternschlafzimmer und die beiden – gleich großen – Kinderzimmer sind über einen Gang miteinander verbunden. Am Ende dieses Ganges befindet sich das Badzimmer, sowie ein WC und ein Ankleideraum / Abstellraum.

Die Stiege, die hinauf in den Bürobereich führt, ist ein wahrer Eye-Catcher. Das großzügige Büro verfügt über einen durchdachten Wandverbau, in dem sich ein Gästebett, sowie eine kleine Nasszelle befinden. Auch hier finden Sie eine schöne Terrasse. Perfekt um Ihre Gäste gut unterzubringen.

Im Kellergeschoss befindet sich ein praktischer Erdkeller, sowie ein Werkraum und ein Luftschutzkeller, also ausreichend Stauraum.

Wir möchten darauf hinweisen, dass einige Sanierungsarbeiten ausstehen.

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