

**Graz - Wetzelsdorf: Architektenvilla in Aussichtslage |
Graz - Wetzelsdorf: Architect's villa in a panoramic
location**



IMG_2877

Objektnummer: O2100163545
Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

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

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Christian Herzog

Herzog Immobilien OG
Glacisstrasse 7
8010 Graz

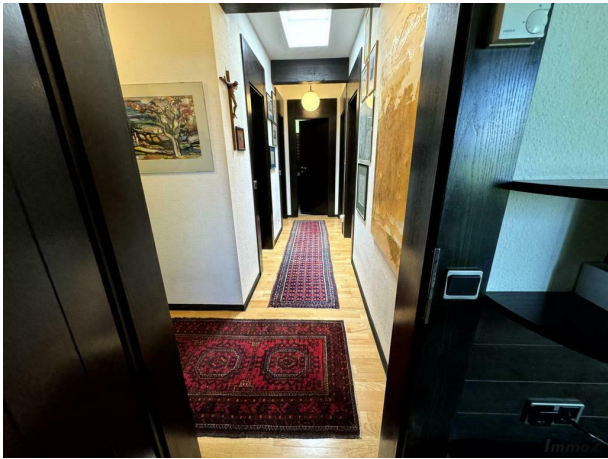
T +43 316 326084
F +43 316 326084 99

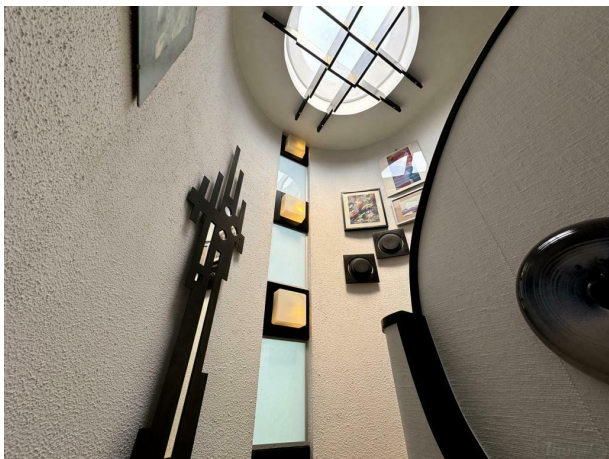
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Am Fuße des Buchkogels liegt diese außergewöhnliche Architektenvilla, 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. Daher ist der veranschlagte Kaufpreis als Verhandlungsbasis zu sehen.

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

|
This extraordinary architect's villa is located at the foot of the Buchkogel, nestled in a green oasis with a fantastic stock of trees that protects the property from prying eyes.

The villa itself has been planned with great attention to detail and is quite simply extraordinary. Every room exudes unique charm, while large windows offer a fantastic view of the beautiful, well-tended garden. This property is a dream come true for architecture and art lovers.

If you drive through the electric gate and cross the courtyard, you can park your vehicle fleet conveniently in the double garage. From there, you can either enter the villa on dry feet via the cellar or via an external staircase.

Even the entrance area, with its stylish stone floor, gives a wonderful impression of what this villa has to offer. A sauna with shower, relaxation area and access to the terrace can be found to the left. The entrance area then leads on to the checkroom and guest WC. To the right is the

spacious, open-plan living and dining area. Small differences in level create a visual division of space. There is a covered, secluded terrace in front that invites you to linger. The kitchen, including a spacious work area behind it, adjoins the living area. You can also access the garden from here.

The master bedroom and the two - equally sized - children's bedrooms are connected via a corridor. At the end of this corridor is the bathroom, as well as a WC and a dressing room/storage room.

The staircase leading up to the office area is a real eye-catcher. The spacious office has a well thought-out wall extension with a guest bed and a small wet room. There is also a lovely terrace here. Perfect for accommodating your guests.

In the basement there is a practical ground floor cellar, as well as a workroom and an air-raid shelter, so there is plenty of storage space.

We would like to point out that some renovation work is still outstanding. The estimated purchase price should therefore be seen as a basis for negotiation.

We would be glad to show you this special property in person.