

**REPRÄSENTATIVE ALTBAUVILLA in begehrter
Waltendorfer Lage: Panoramablick Schlossberg &
Herz-Jesu-Kirche!**



REPRÄSENTATIV & EXKLUSIV VILLA WALTENDORF

Objektnummer: 6286/1129

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1932
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 237,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig, MBA

PURE IMMOBILIEN GMBH
Kigerlweg 23
8144 Haselsdorf-Tobelbad





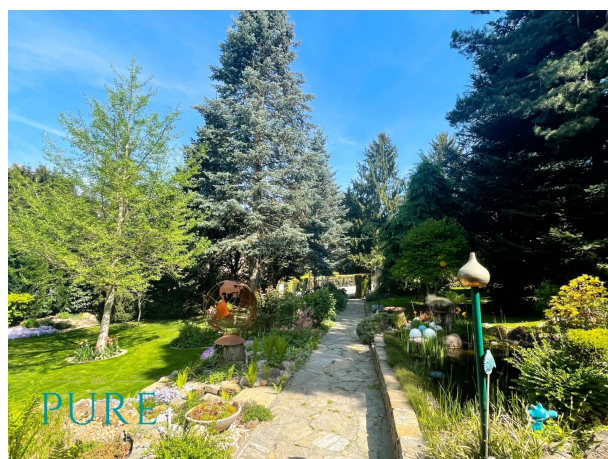








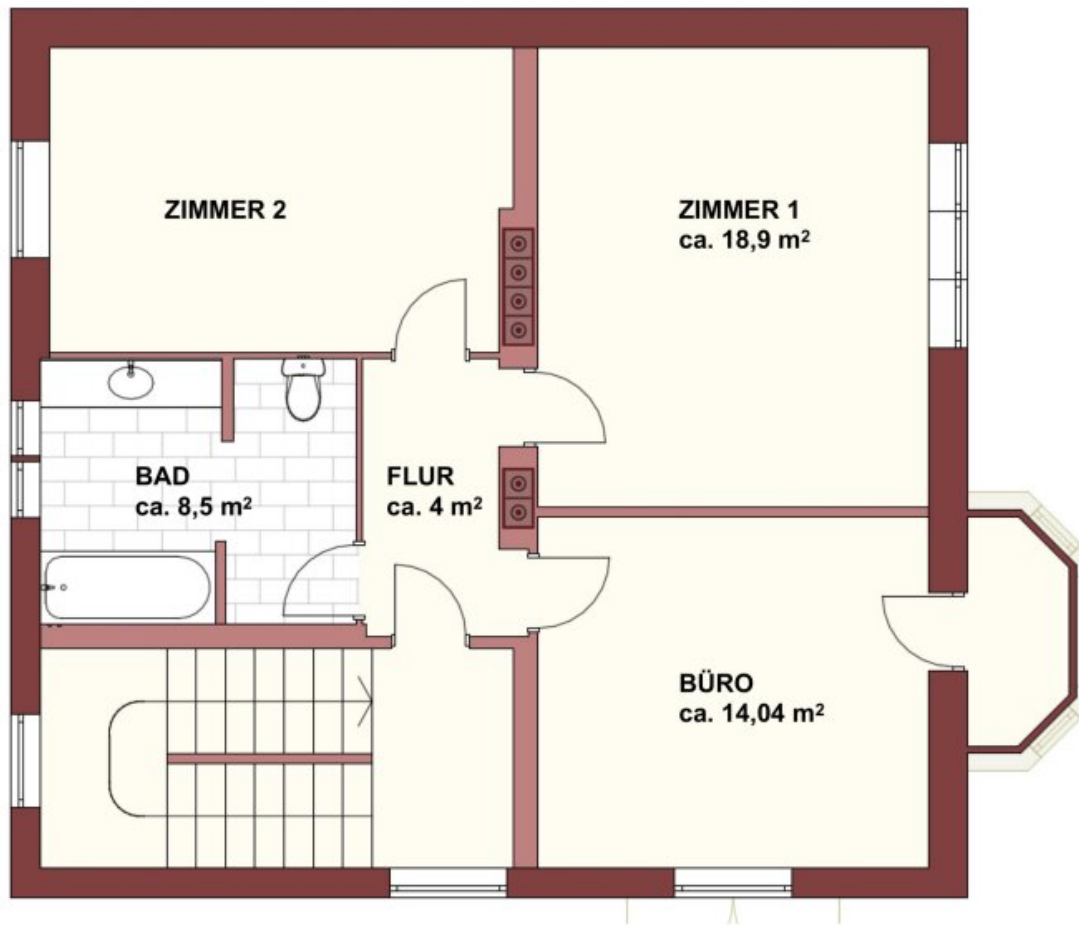








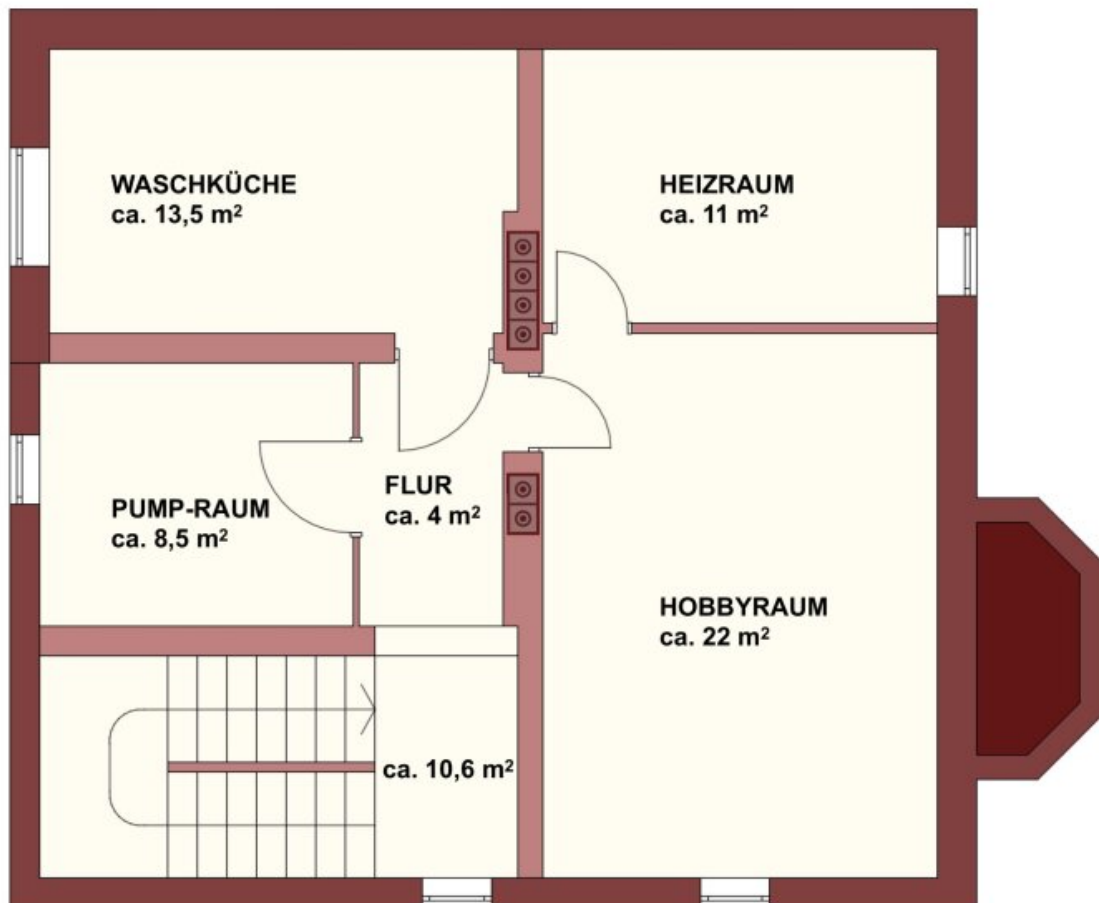
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Imposante Altbauvilla, ein wahrer Juwel mit einem unvergleichlichen Ausblick!

Diese **zauberhafte Residenz**, in der **begehrten Lage** von **Graz/Waltendorf** gelegen, offenbart sich nicht nur als **traumhaftes Zuhause**, sondern auch als äußerst **repräsentativer Standort** für eine **Ordination oder Kanzlei**.

Die **großzügigen Räumlichkeiten** dieser **prächtigen Villa** laden zum **Entspannen** ein. Jedes Zimmer wurde mit einem Auge fürs Detail gestaltet, um Ihnen den **ultimativen Komfort** zu bieten.

Umgeben von einem **liebevoll gestalteten, weitläufigen Gartenparadies** mit **einladenden Verweilplätzen**, lädt diese **charmante Residenz** dazu ein, sich **zurückzulehnen** und das **Leben in vollen Zügen zu genießen**.

Diese Villa bietet eine **großzügige Wohnfläche** von ca. 200m² und verfügt über einen **vollständig unterkellerten Bereich**. Mit viel **Liebe zum Detail** wurde sie im **Jahr 2012 umfassend saniert** und erstreckt sich über **drei Ebenen**.

ERDGESCHOSS:

Beim Betreten des Eingangsbereichs führt Sie das Treppenhaus in das **einladende Erdgeschoss**.

Hier befindet sich **das Herzstück des Hauses**: eine **Luxus-Designer-Küche von SieMatic** in **zeitloser Eleganz**, die **Design und Funktionalität** mit **Benutzerfreundlichkeit** und **Alltagstauglichkeit** auf **höchstem Niveau** vereint.

Der **großzügige Küchenbereich** ist harmonisch mit einem **geräumigen Wohn- und Essbereich** verbunden, der durch einen **heimeligen Kachelofen** eine **behagliche Atmosphäre** schafft und Sie **zum Verweilen einlädt**. Über den Gang erreichen Sie auf dieser Ebene ein **stilvoll eingerichtetes Badezimmer** sowie ein **Gäste-WC**.

OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss erwarten Sie **drei geräumige Zimmer**. Ein besonders **großes Schlafzimmer** mit **Einbauschränk**, ein **zweites Schlafzimmer**, ein **großes Büro** sowie ein **helles und geräumiges Badezimmer**.

Das Highlight auf dieser Ebene bildet die **großzügige Terrasse mit 18m²**, die mit einem **Whirlpool** ausgestattet ist. Hier können Sie **wundervolle Stunden verbringen** und den **traumhaften Ausblick** in vollen Zügen genießen.

DACHGESCHOSS:

Das Dachgeschoss wurde **durchdacht** zu **einem traumhaften Loft** mit einer Fläche von etwa **59m²** ausgebaut. Es bietet einen **beeindruckend großen Wohn- und Essbereich** sowie eine eigene Nasszelle mit **Dusche** und **separatem WC**.

Durch eine **weitläufige Panoramاسchiebetür** betritt man die **Terrasse** und genießt einen **einzigartigen Panoramablick** über die Stadt Graz, inklusive Blick auf den Grazer Schlossberg und die Herz-Jesu-Kirche.

UNTERGECHOSS:

Auf dieser Ebene finden Sie nicht nur den **Heizungs- und Technikraum**, sondern auch einen **großzügigen Hobbyraum**, der Ihnen **vielfältige Möglichkeiten** für Ihre persönlichen Interessen bietet.

Diese Immobilie wird durch eine **Garage** sowie ein **kleines Nebengebäude** perfekt abgerundet.

VORTEILE DIESER VILLA:

- Traumhafte Parkanlage mit Altbaumbestand
- Grundstücksgröße ca.1665m²
- Baudichte: WA 0,3 bis 0,6
- Generalsanierung 2012
- Stilvoll & hochwertiges Ambiente
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Markenküche SieMatic
- Alarmanlage
- Großzügige Parkflächen
- Mehrere Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen & Arbeiten
- u.v.m.

LAGE:

Der beliebte 9. Grazer Stadtbezirk Waltendorf zeichnet sich durch seine **zentrale Lage** und die **ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** aus.

Die **ideale Lage** vereint **urbanen Lebensstil mit ländlicher Atmosphäre**. Hier genießen die Bewohner eine einzigartige Mischung aus **Naherholung** und **erstklassiger Infrastruktur**, die wesentlich zur **Lebensqualität** beiträgt!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser äußerst attraktiven Liegenschaft zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG:

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: g.sablatnig@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap