# **ANLAGE: Stilvolle Luxusvilla in Prestige-Lage**



Objektnummer: 5420/6092
Eine Immobilie von Roderick Scherer

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Villa
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8046 Graz
Baujahr: 1994
Zustand: Gepflegt
Wohnfläche: 249,00 m²
Gesamtfläche: 374,92 m²

 Zimmer:
 6

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

**Keller:** 125,92 m<sup>2</sup> **Kaufpreis:** 1.650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



## **Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH Sankt Veiter Straße 12 8045 Graz

T +43 676 36 46 890

















## Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

#### Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



























www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

## **Objektbeschreibung**

Diese traumhafte Luxusvilla bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau! Ein großzügiger Naturschwimmteich, ein Grundstück mit fantastischer Aussicht und der gepflegte Zustand der Villa wird Ihr Anleger-Herz höher schlagen lassen.

- + attraktiver Grün- und Weitblick über die Stadt Graz
- + Naturschwimmteich mit gleicher fantastischer Aussicht
- + geräumiger und sonnendurchfluteter Wohn- und Essbereich
- + überdachte Terrasse mit Aussicht
- + großzügige Fensterfronten für eine angenehme Raumatmosphäre
- + Baujahr 1994, Ziegelmassive Bauweise
- + Baumbestand am Grundstück
- + reichlich Gartenfläche
- + Doppelgarage und weitere Parkmöglichkeiten

Im Kaufpreis wurde bereits ein **Wohnrecht für den aktuellen Eigentümer** (Laufzeit 15 Jahre) im **Wert von EUR 450.000,-** berücksichtigt. Lernen Sie den Eigentümer gerne kennen und machen Sie sich selbst ein Bild von dem sehr gut gepflegten Zustand der Liegenschaft.

Sie möchten sich gerne selbst von dieser **einzigartigen Kaufgelegenheit** überzeugen? Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich stehe Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung unter <u>0676 36 46 890</u> Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <2.000m Klinik <5.500m Krankenhaus <5.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <4.500m Höhere Schule <5.000m

## Nahversorgung

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <2.000m Bank <2.000m Post <3.000m Polizei <3.000m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <3.000m Bahnhof <6.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap