

Exklusives Wohnen auf internationalem Niveau



Objektnummer: 961/35569

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	187,33 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77

Ihr Ansprechpartner



Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405
H +43 664 8184130

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













REAL
Immobilien





Objektbeschreibung

Private Designer-Villa mit Pool, Spa & Gästehaus – voll ausgestattet & bezugsbereit in Graz

Diese außergewöhnliche Designer-Villa vereint moderne Architektur, technische Perfektion und luxuriösen Wohnkomfort zu einem einzigartigen Gesamtpaket – eingebettet in eine ruhige, gewachsene Wohnlage in Graz.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.238 m² erwartet Sie ein Anwesen, das keine Wünsche offenlässt:

Ein beheizbarer Infinity-Pool, ein vollständig ausgestattetes Pool- und Gästehaus sowie zahlreiche durchdachte Details schaffen ein Wohngefühl, das sonst nur aus internationalen Luxusimmobilien bekannt ist.

Einziehen & sofort genießen

Das Anwesen folgt dem internationalen „Move-in-ready“-Konzept:

Die Villa wird vollständig möbliert inklusive hochwertigem Inventar übergeben – von der Designküche bis zur exklusiven Ausstattung. Sie reisen an, packen Ihre Koffer aus – und genießen Ihren Wohntraum.

Architektur & Raumgefühl

Das Herzstück der Villa ist der beeindruckende Wohnbereich mit rund 6 Metern Raumhöhe und großzügiger Glasfront mit Blick ins Grüne und auf den wohl schönsten Weihnachts-Baum in Graz. Licht, Weite und Offenheit bestimmen hier das Wohngefühl.

Die durchdachte Planung ermöglicht sowohl repräsentatives Wohnen als auch maximale Privatsphäre – ideal für Familien, die öfters Besuch erhalten, oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten schätzen.

Wellness & Lifestyle

Dieses Anwesen bietet ein Lebensgefühl wie im Boutique-Resort:

- Beheizbarer Infinity-Pool (8 x 4 m)

- Whirlpool auf der Dachterrasse
- Privates Pool- bzw. Gästehaus mit eigener Sommer-Küche & Bad
- Fitnessbereich mit hochwertigen Technogym-Geräten
- Großzügige, uneinsehbare Terrassenflächen mit Süd-West-Ausrichtung

Technologie & Komfort auf höchstem Niveau

Modernste Haustechnik sorgt für ein perfektes Wohnklima und maximale Sicherheit:

- Smart-Home-System
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Photovoltaikanlage
- Kamera- und Zutrittssystem (inkl. Nuki Smart Lock)
- Salzwasserpool- und Whirlpoolsteuerung
- Vollständige Netzwerk- & WLAN-Infrastruktur

Flexibilität & Zukunftssicherheit

Die Immobilie wurde so konzipiert, dass bei Bedarf zwei separate Wohneinheiten entstehen können – alle Anschlüsse sind bereits vorbereitet. Damit eignet sich das Objekt auch für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Investment.

Lage – Ruhe trifft perfekte Anbindung

Die Villa befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Südwesten von Graz.

Sie genießen absolute Ruhe und Privatsphäre – und profitieren gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur sowie schneller Anbindung in die Innenstadt.

Fazit

Ein seltenes Angebot für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Design, Privatsphäre, sofortige Nutzbarkeit und ein durchdachtes Gesamtkonzept mit technischen Raffinessen legen.

Die Villa ist ab sofort bezugsfähig!

Preis nach Angebot, Wertgutachten zur Orientierung vorhanden!

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse** bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m



Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.