ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Beeindruckende Designer-Villa mit Pool und Poolhaus zum Soforteinzug!

Objektnummer: 961/35569

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	187,33 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.750.000,00 €

Provisionsangabe:

63.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
UNICA

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig ausgestattete und voll eingerichtete Villa mit 5 Zimmern in ruhiger Lage umgeben von Einfamilienhäusern im beliebten Bezirk Wetzelsdorf mit einer Nutzfläche von ca. 187,33 m². Das Gebäude vereint modernen Komfort sowie technische Ausstattung mit einem beheizbaren Infinity-Pool und eigenem ebenfalls voll ausgestatteten Pool/Gästehaus auf einem ebenen Grundstück von ca. 1.238 m². Beheizt werden die Gebäude mittels Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung. Eine komfortable Deckenkühlung sorgt zusätzlich im Sommer für angenehme Temperaturen. Die Gebäude wurden 2020 errichtet. Die Möglichkeit für zwei getrennte Wohneinheiten wurde ebenso bei der Planung berücksichtigt wie eine besondere Architektur und eine beeindruckende Raumhöhe im Wohnbereich von ca. 6 m mit elektrischem Vorhang vor der Fensterfront mit Blick auf das Grundstück.

Die Villa selbst ist mit einem Smart-Home ausgestattet und verfolgt das "move-in-ready" Konzept des amerikanischen Marktes: Sie ist vollmöbliert und der gesamte hochwertige Hausrat ist im Kaufpreis inkludiert. Somit brauchen Sie nur noch Ihre Koffer packen und einziehen!

Raumprogramm:

Erdgeschoss: Außenabstellraum und überdachtes Carport für 3 Abstellplätze im Eingangsbereich, Diele, Technikraum, Bad mit WC, Arbeitsbereich, 3 Zimmer getrennt begehbar, Gästetoilette, großer Wohn-Essbereich, Terrasse mit Weber-Grill und Infinity-Pool (8 x 4 m) inkl. Abdeckung

Obergeschoss: Galerie mit Fitnessstudio mit hochwertigen Technogym-Geräten und Balkon, Schlafzimmer mit Schrankraum und Bad mit freistehender Badewanne und WC, Terrasse mit Whirlpool für bis zu 6 Personen

Pool/Gartenhaus: voll möblierter Schlaf- und Wohnbereich, voll ausgestatteter Küche mit Essbereich sowie Bad mit Dusche und WC auf ca. 38,12 m²

weitere Highlights:

- Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Pool-Heizung

- Designkamin mit Heizfunktion im Wohnzimmer

- PV-Anlage am Dach

- Vollwärmeschutz mit Steinwolle

- BWT-Wasserenthärtungsanlage

- Raumhöhen über 2,80 m

- wandgebundene Sockelleisten + stumpf angeschlagene Türen (2,40 m hoch)

- Anschlüsse für 2. Küche im EG bei Wohnungsteilung bereits installiert (+ eigener Verteilerkasten)

- Nurglasgeländer beim Stiegenaufgang und Terrasse im Obergeschoss

- Natursteinteppich auf der Terrasse im Erdgeschoss

- alle WCs mit Duschfunktion

- WIFI-Hotspots & LAN-Verkabelung (steuerbar über Unify-CloudKey)

- Ring-Kamerasystem (innen und außen)

- Whirlpoolsteuerung

- Salzwasserpool-Steuerung

- Gardena-Rasenroboter

- NUKI Smart Lock - Türschloss

- vollmöbliert + gesamter "Hausrat" inkludiert z.B. komplette Küchenausstattung inkl. moderner Geräte und italienischer Kaffeemaschine

- Vorwerk- u. Kärcher Reinigungsgeräte inkludiert

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die Villa ist ab sofort bezugsfähig!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

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.