

**EXKLUSIVE SEEVILLA an der Copacabana - LUXUS mit  
eigenem Seezugang!**



**Objektnummer: 7585/19588**

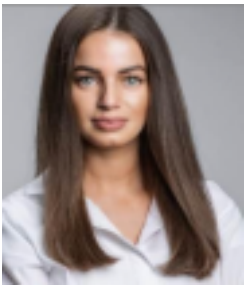
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Copacabana
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	314,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

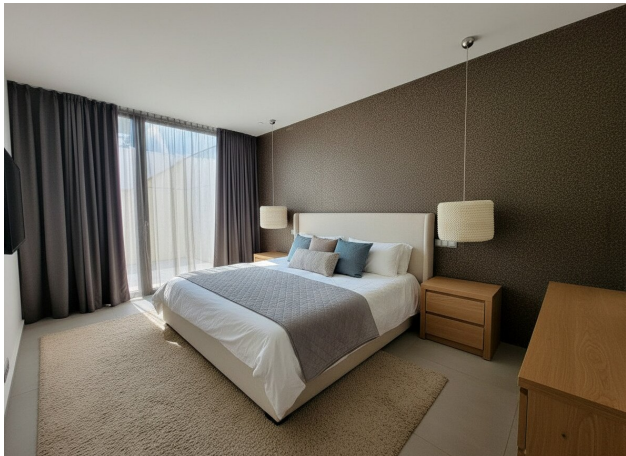
H +4366488221902













## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Villa an der Copacabana, die Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf den See bietet.**

Diese **außergewöhnliche Villa** vereint **zeitlose Eleganz**, höchsten Wohnkomfort und eine unvergleichbare Lage mit **atemberaubendem Blick auf den See**. Auf rund 220m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Refugium, das keine Wünsche offen lässt und zugleich Raum für Ruhe und stilvolles Leben bietet.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume mit edlen Materialien und modernster Ausstattung schaffen eine Atmosphäre von Großzügigkeit und Wohlgefühl. Eine **hochwertige Einbauküche** wird zum Herzstück des Hauses -funktional und designorientiert- zugleich ideal für kulinarische Erlebnisse und gesellige Stunden. **Zwei luxuriöse Badezimmer**, jeweils individuell gestaltet, von der Badewanne bis hin zur erfrischenden Dusche.

Genießen Sie die Vorteile einer Fußbodenheizung, die in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt. Die **fünf lichtdurchfluteten Zimmer** schaffen eine harmonische Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Durch die offene Wohnküche und den einladenden Wohnbereich wird das Zusammensein zum Genuss – hier können Sie unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten verbringen.

Ein besonderes **Highlight** ist die großzügige **Seeterrasse**, die fließend in den weitläufigen See übergeht. Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten, ob der Sprung in das erfrischende Wasser, oder gemütliche Abende auf der Terrasse zu verbringen. Die exklusive Lage dieser Villa verbindet Privatsphäre und Naturgenuss mit perfekter Infrastruktur.

Nur wenige Minuten entfernt finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, während die ausgezeichnete Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit von Graz und den umliegenden Regionen bietet.

Für Ihre Fahrzeuge sind drei Stellplätze vorhanden, sodass Sie auch bei Besuchern nie ein Parkplatzproblem haben werden.

### Highlights der Villa

- 5 Zimmer

- 2 Badezimmer samt Fenster, Badewanne und Dusche
- Fernwärme
- offener Kamin
- hochwertige Einbauküche
- hochwertige Materialien
- privater Seezugang

***Diese Seevilla an der Copacabana ist weit mehr als ein Zuhause - diese Villa ist ein Statement für anspruchsvolles Wohnen und ein Ort, an dem Sie Ihre ganz persönliche Lebensqualität auf höchstem Niveau verwirklichen können!***

***Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <9.750m  
Krankenhaus <7.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.750m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap