

## Wo Luxus auf Natur trifft - Villa mit Seele und Stil - Top Grazer Wohngegend!



**Objektnummer: 287367**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8042 Graz              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 380,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                      |
| <b>WC:</b>                           | 3                      |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 6                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 91,80 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,65                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.090.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### Ursula Seiwald

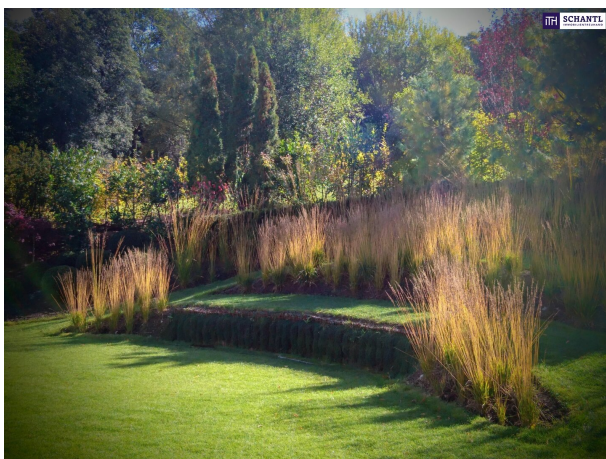
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475

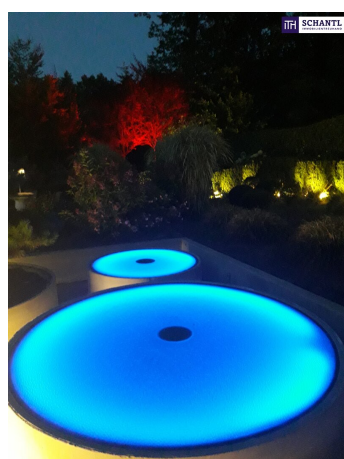
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

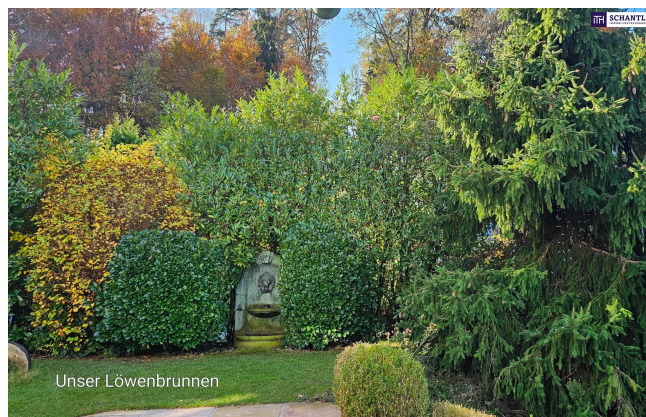
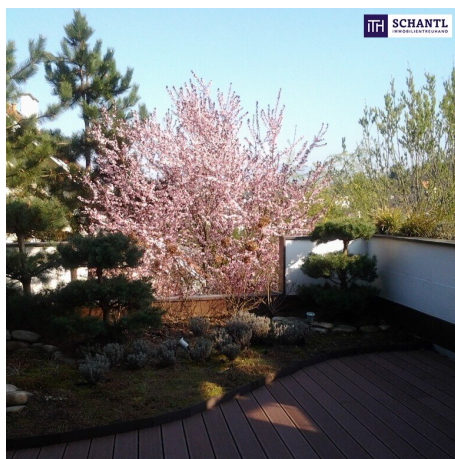
**Qualitätsiegel**

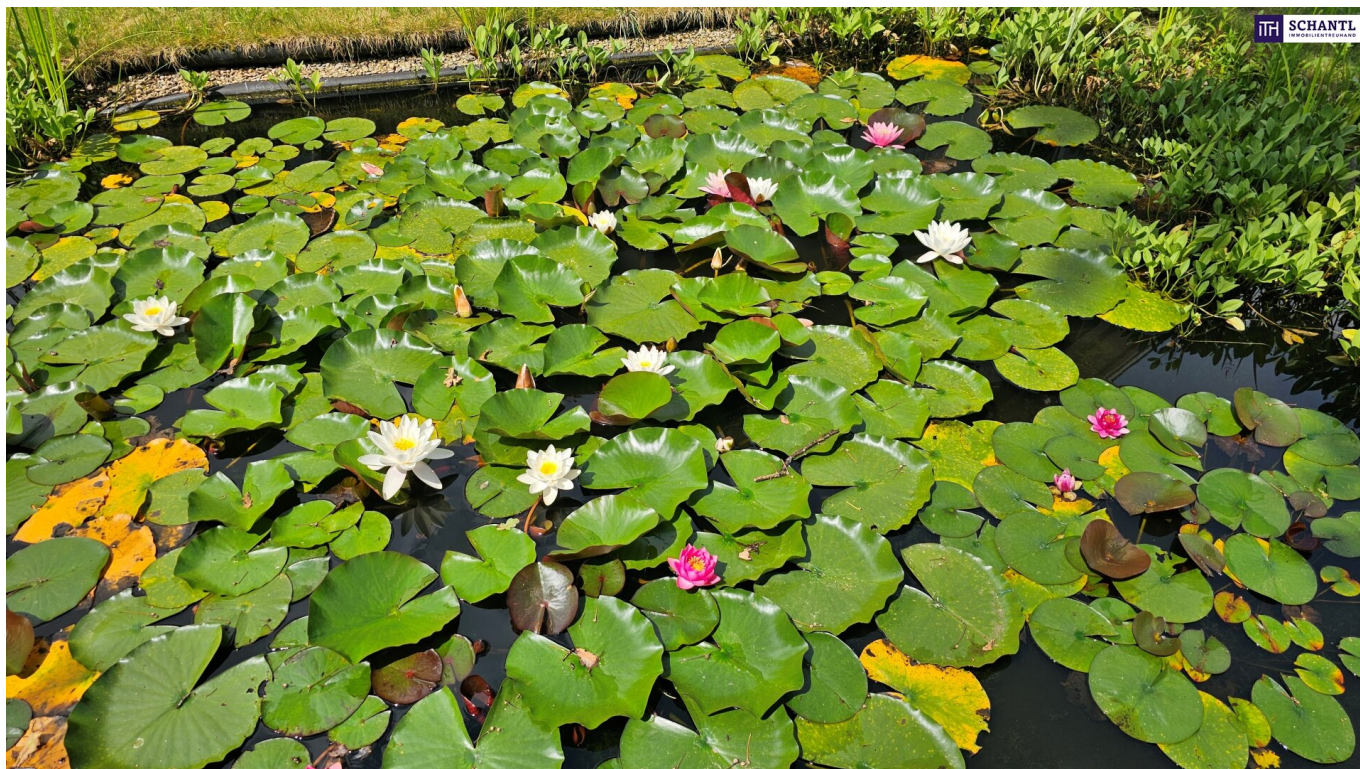
**Top Photos**

FOLGEN SIE UNS AUF

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**







## Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



### VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



### VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



### FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierung
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@fi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

# Objektbeschreibung

## Wo Luxus auf Natur trifft - Villa mit Seele und Stil - Top Grazer Wohngegend:

Diese Villa ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause mit viel Platz für Familie, Freunde und Erholung sind. Inmitten der malerischen Landschaft von Graz-St. Peter, in bester Wohnlage, erwartet Sie diese einzigartige Villa auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.200 m². Die Immobilie vereint luxuriöses Wohnen, höchste Privatsphäre und moderne Technik zu einem perfekten Rückzugsort der Extraklasse. Umgeben von einem vollständig umzäunten Areal, bietet dieses Anwesen nicht nur Sicherheit und Ruhe, sondern auch einen unverbaubaren Ausblick ohne eingesehen werden zu können.

Eine Oase im Grünen und das alles nur 5 km vom Grazer Hauptplatz entfernt.

### Innenarchitektur & Raumaufteilung:

Das Herzstück des Hauses bildet das weitläufige, lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin. Der Wohn- und Essbereich mit direktem Blick auf den prachtvoll angelegten Garten holt harmonisch die Natur ins Haus. Gleich angeschlossen findet sich eine glasgedeckte Ess-Terrasse mit ca. 50 m², die auch beheizbar ist. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertig ausgestattete Küche, perfekt für kulinarische Abende mit Familie oder Freunden.

Besonders hervorzuheben ist das Master-Bedroom mit eigenen Sanitäreinrichtungen plus einem eigenen abgegrenzten (uneinsichtigen!) Gartenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein eigener Ankleideraum sowie ein weiteres Wohnzimmer mit anschließendem Büro. So profitieren Sie von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Abgerundet wird der Wohnraum im Gartengeschoss mit einer komplett ausgestatteten Wellness-Oase, einem kleinen Weinkeller und einem möblierten Abstellraum sowie einem Wasch- und Heizraum. Der direkte Zugang von der Doppelgarage ins Haus befindet sich auch hier.

Erwähnt sei an dieser Stelle auch der ausbaufähige Dachboden.

### Die Highlights dieser besonderen Immobilie:

Schon beim Betreten des prachtvoll angelegten Gartens spürt man, dieses Anwesen ist ein Ort, der mehr bietet als nur Raum – es ist ein Ort für Erlebnisse, für Ruhe, für Lebensfreude. Das gesamte Grundstück ist eine liebevoll gestaltete Naturoase, die sich das ganze Jahr über immer wieder neu entdecken lässt. Ob blühender Frühling, sonniger Sommer, goldener Herbst oder verschneite Wintertage – jede Jahreszeit verleiht dem Garten ihren eigenen Zauber.

Abends erstrahlen hunderte Leuchten und tauchen Ihren Garten in ein berauschendes Licht.

Ein echtes Unikat und Herzstück des Anwesens ist die hauseigene Felsengrotte – ein stilvoll gestalteter

Rückzugsort mit offenem Kamin, ein exklusiver Versammlungsort an dem bis zu zwölf Freunde unvergessliche Abende bei Feuerlicht, gutem Wein und anregenden Gesprächen genießen können. Dieser Raum strahlt Charakter und Intimität aus – ein Ort, wie man ihn sonst nur aus stilvollen Resorts kennt.

Von außen gibt sich das Anwesen bewusst zurückhaltend – Understatement in seiner elegantesten Form. Doch im Inneren offenbart es ein Zusammenspiel aus Raffinesse, Naturverbundenheit und luxuriösem Komfort.

Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist das strohgedeckte Gartenhaus - liebevoll als Bali-Hütte bezeichnet - eingebettet in eine exotisch bepflanzte Landschaft mit Fischteich und ausgewählten botanischen Raritäten wie einen Seerosenteich. Kurz zusammengefasst: ein meditativer Ort, der zum Verweilen, Lesen, Musikhören oder auch zum Träumen einlädt.

Selbst das Master-Bedroom bietet eine Überraschung der besonderen Art: der Zugang zum begrünten Dachgarten macht diesen privaten Rückzugsraum zu einem echten Erlebnisort – ein grünes, uneinsichtiges Refugium mit Fernblick, das am frühen Morgen genauso bezaubert wie in lauen Sommernächten.

Die hauseigene Wellness-Oase mit zwei Saunen, einer Dampfgrotte, einem Outdoor-Jacuzzi sowie einem Solarium wie auch stilvolle Ruheräume lassen keine Wünsche offen.

Die vollautomatische Bewässerung und der vollautomatische Rasenroboter erleichtern die Gartenpflege.

## Eckdaten im Überblick:

- **Grundstücksfläche:** mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> - gänzlich eingefriedet und am Ende einer privaten Sackstraße; ganz am Beginn des unverbaubaren Grüngürtels von Graz
- **angelegter Pracht-Garten:** Bali-Hütte, weitere Terrassen mit Sitzgelegenheiten und Seerosenteich- mit einer sehr riesengroßen Vielfalt an wunderbaren Pflanzen, ein botanischer Hochgenuss
- **Wohnfläche:** ca. 380 m<sup>2</sup> - auf 3 Etagen
- **Zimmer:** 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Büro
- **Bäder/WCs:** 3 Bäder mit Blick ins Grüne, 3 separate WCs mit Blick ins Grüne (eines sogar "papierlos")
- **Wellness:** eine private SPA-Oase mit zwei Saunen, Dampfgrotte, Solarium, Whirlpool und 2 Ruheräumen - ein meditativer Ruhepol
- **Felsengrotte:** ein einzigartiger Raum mit Kamin für gesellige Abende mit bis zu 12 Freunden - stimmungsvolle Kulisse für exklusive Events
- **Garage:** gepflasterte Doppelgarage mit Direktzugang ins Haus - auch als Empfangsbereich nutzbar; Einfahrts- und Garagentor elektrisch fernbedienbar
- **Stauräume:** für Sportgeräte und Bekleidung - durchdacht und sehr extremst praktisch

- Sicherheit: ein modernes Alarmsystem, die Liegenschaft ist situiert am Ende einer privaten Sackstraße
- vollautomatische Rasenpflege und Bewässerung

**Diese besondere Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Luxus, Ruhe, Naturverbundenheit und modernstem Wohnkomfort. Sie ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause mit viel Platz für Familie, Freunde und Erholung sind.**

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die

besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.