

## **ANLAGE: Stilvolle Luxusvilla mit Weitblick**



**Objektnummer: 5420/7001**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8046 Graz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	249,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	374,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	125,92 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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







*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto: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 [0676 36 46 890](tel:06763646890) 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) - <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