

# **ARCHITEKTENVILLA AM RUCKERLBERG – Zeitlose Eleganz in bester Grazer Lage!**



**Objektnummer: 1757/393**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruckerlberggasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 09. Bez.: Waltendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Betriebskosten:	520,00 €
Heizkosten:	540,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

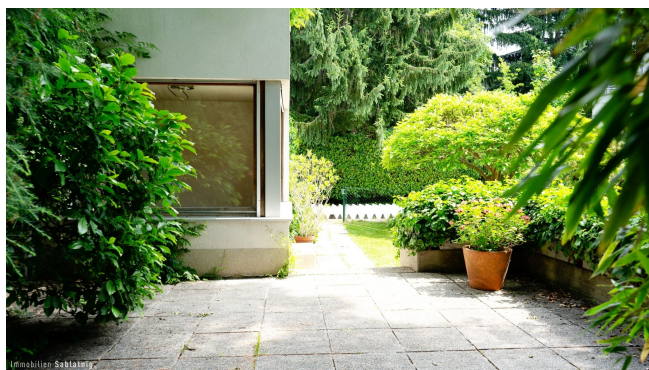


**Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85





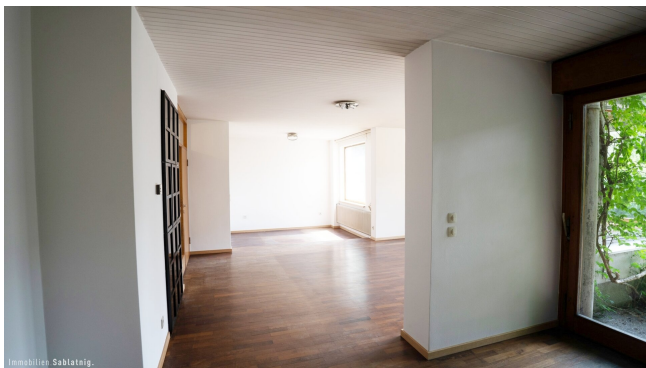








































## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus am Ruckerlberg vereint zeitlose Baukunst mit exklusivem Wohnkomfort. Geplant von Dr. Werner Hollomey, einem der prägenden Architekten der modernen österreichischen Architektur des 20. Jahrhunderts, entstand hier ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität, Design und Individualität.

Die repräsentative Lage zählt zu den begehrtesten Wohnadressen von Graz: ruhig, grün, von stilvollen Anwesen umgeben und dennoch hervorragend an das Zentrum angebunden. Die Endstation der Straßenbahnlinie 3 ist fußläufig erreichbar und sorgt für einen komfortablen Anschluss an die Innenstadt.

Mit seiner klaren Formsprache, durchdachten Raumaufteilung und der Verbindung aus hochwertigem Design und wohnlicher Atmosphäre erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche. Es eignet sich gleichermaßen als stilvolles Familienrefugium wie auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

### Architektur & Ausstattung

Die Architektur überzeugt durch die Verwendung zeitloser Materialien: Ziegelmassivbau kombiniert mit Sichtbeton, elegante Gartenplatten aus Waschbeton, Holzfensterrahmen und markante bodentiefe Eckfenster, die das Licht großzügig ins Haus holen. Teilweise im Boden eingelassene Heizkörper unterstreichen das klare architektonische Konzept. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Doppelgarage und ein großzügiger Kellerbereich.

Der liebevoll gestaltete Garten mit altem Baumbestand, gepflegten Sträuchern und einem stilvoll integrierten Pool (8 x 4 m) bietet einen idyllischen Rückzugsort im Grünen. Die harmonische Gartengestaltung schafft eine Oase der Entspannung – perfekt für warme Sommertage und gemütliche Stunden im Freien.

### Raumaufteilung im Überblick

#### Erdgeschoss (ca. 146 m²):

- Großzügige Diele mit Einbauschränk
- Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit WC und Fenster



- Geräumige Küche mit anschließendem Wirtschaftsraum
- Großzügiges, dreigeteiltes Wohnzimmer mit Fernsehecke, Speisebereich und bodentiefen Eckfenstern

### **Obergeschoss (ca. 115 m²):**

- Großzügiges Entree
- "Master-Bedroom" über zwei Räume mit eigenem Badezimmer en suite
- Zwei Kinderzimmer – eines mit Blick auf den Garten, eines mit Zugang zur Terrasse
- Kleines Wohnzimmer mit Ausgang zur großzügigen Terrasse mit bepflanzter Sichtbetonwanne
- Weiteres Badezimmer mit WC

### **Kellergeschoss:**

- Vorraum
- Zwei kleinere Räume
- Großer Mehrzweckraum
- Technikraum mit Heizkessel, Schwimmbadtechnik, Brandschutztüren

Das Haus wurde laufend instandgehalten, frisch ausgemalt, die Elektrik, Installationen sowie die Heizungsanlage wurden überprüft und gewartet!

## **Das Besondere an diesem Haus**

Ein architektonisches Unikat in bester Grazer Lage, geschaffen für Menschen mit gehobenem Anspruch, die das Außergewöhnliche suchen – zeitlos, repräsentativ und ruhig.

Wenn Sie das Besondere suchen, lade ich Sie herzlich ein, dieses Architektenhaus persönlich kennenzulernen. Für weitere Informationen und eine individuelle Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap