

Villa am Rosenberg – Eleganz, Privatsphäre und ein Zuhause mit besonderem Anspruch



Objektnummer: 6762/259

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	490,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Beate Willenshofer

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66
8010 Graz

H +43 664 917 92 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Eingebettet in die prestigeträchtige Lage des Grazer Rosenbergs präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als exklusives Refugium der Ruhe, Eleganz und Privatsphäre. Auf rund **490 m² Wohnnutzfläche** und einem **uneinsichtigen Grundstück von ca. 3.120 m²** mit altem, wertvollem Baumbestand bietet diese Liegenschaft ein Wohnambiente der Extraklasse.

Hier verbinden sich **repräsentative Architektur**, großzügige Raumstrukturen und ein Höchstmaß an Wohnkomfort mit der seltenen Kombination aus absoluter Ruhelage und urbaner Nähe zur Grazer Innenstadt. Die harmonische Verbindung aus klassischer Eleganz und modernster Technik verleiht diesem Anwesen eine besondere Exklusivität.

Die Villa wurde **1991 errichtet** und im Jahr **2024 umfassend modernisiert**. Eine **Tiefenbohrung zur nachhaltigen Energieversorgung** sowie eine **Photovoltaikanlage** sorgen für eine zukunftsorientierte und effiziente Haustechnik.

Bereits das großzügige **Entrée** beeindruckt durch seine lichtdurchflutete Offenheit und vermittelt ein Gefühl von Eleganz und Weite.

Das Herzstück des Hauses bildet die **exklusive Designküche der Firma Gaggenau**, ausgestattet mit modernsten Geräten und hochwertigen Materialien. Sie bietet ausreichend Raum für kulinarische Kreativität und gesellige Stunden am großen Esstisch mit direktem Zugang zur **sonnenverwöhnten Terrasse**.

Das etwa **83 m² große Wohnzimmer** überzeugt durch seine repräsentative Großzügigkeit. Hier vereinen sich ein weitläufiger Wohnbereich für entspannte Stunden, ein stilvoller Essbereich für Gäste sowie ein **ca. 16 m² großer Wintergarten**, der derzeit als elegantes Zigarrenzimmer genutzt wird. Großzügige Fensterfronten schaffen dabei ein beeindruckendes Zusammenspiel aus Licht, Raum und Natur.

Ein **imposanter Stiegenaufgang** führt in das Obergeschoss der Villa.

Hier befinden sich **fünf Schlafzimmer**, **zwei Bäder** sowie ein **separater Ankleideraum**. Drei Balkone eröffnen einen herrlichen Blick ins umliegende Grün und unterstreichen das exklusive Wohngefühl.

Der rund **170 m² große Kellerbereich** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert das Wohnkonzept um zusätzliche Komfortbereiche. Hier befinden sich unter anderem:

- ein **Gästezimmer**
- ein **Fitnessraum**

- ein **Weinkeller**
- zwei **zusätzliche Bäder**

Von hier aus gelangt man direkt in den **weiträumigen Garten mit Pool**, der durch seinen alten Baumbestand eine außergewöhnlich private Atmosphäre schafft.

Für den Fuhrpark stehen eine **Garage für zwei Fahrzeuge** sowie ein **Carport mit Platz für vier weitere Autos** zur Verfügung.

Installierte **Wallboxen für Elektrofahrzeuge** ergänzen die nachhaltige Energieversorgung des Hauses.

Weitere Ausstattungsmerkmale unterstreichen den hohen Wohnkomfort:

- moderne **Fußbodenheizung**
- **elektrisches Einfahrtstor**
- **Alarmanlage**
- nachhaltige **Photovoltaikanlage**
- energieeffiziente **Tiefenbohrung**

Diese außergewöhnliche Villa vereint **architektonische Eleganz, moderne Technik und eine der begehrtesten Wohnlagen von Graz** zu einem einzigartigen Gesamtbild.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – **repräsentativ, stilvoll und zugleich privat**.

Preis auf Anfrage!

Energieausweis in Arbeit!

Ansprechpartner:

Mag. (FH) Beate Willenshofer | + 43 664 9179206 | bw@asb-immo.at

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap