

RARITÄT IM VILLENVIERTEL GRAZ-EGGENBERG!
Historische Villa auf großem Grundstück mit
Altbaumbestand in absoluter Ruhelage!



Objektnummer: 1757/488

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	8
Terrassen:	1
Keller:	99,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 334,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,85
Kaufpreis:	1.970.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

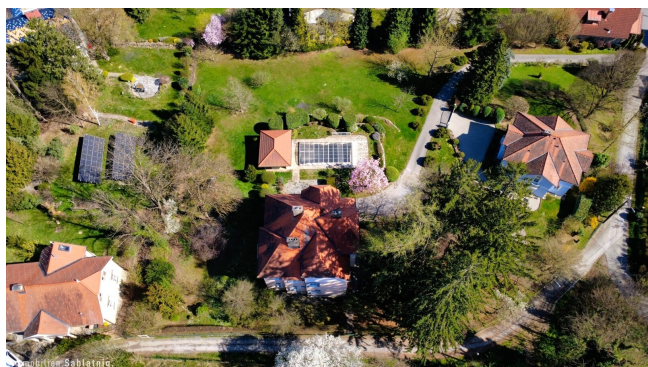


Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





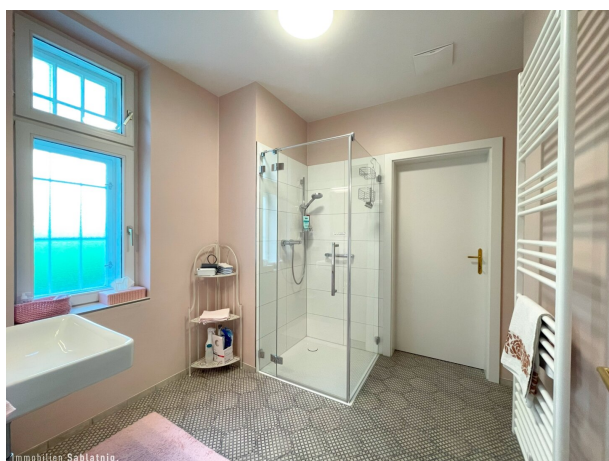




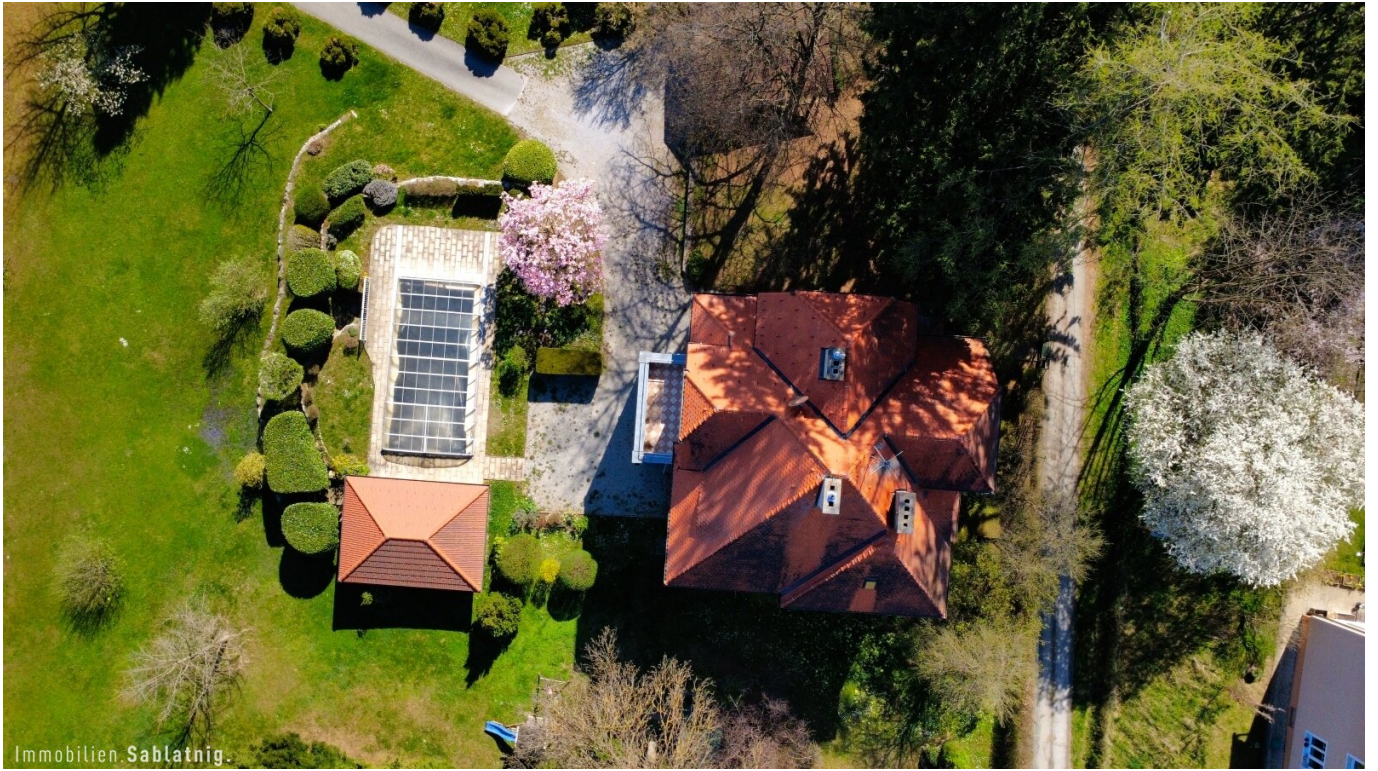












Objektbeschreibung

Historische Villa mit einzigartigem Charme: Ihr exklusiver Rückzugsort im renommierten Villenviertel von Graz-Eggenberg.

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Residenz im begehrten Villenviertel von Graz-Eggenberg. Diese historische Villa bietet ein Refugium der besonderen Art – eingebettet in ruhiger, privilegierter Lage mit traumhaftem Ausblick auf den Schlossberg und die umliegende Natur.

Als besonderes Plus: Für dieses außergewöhnliche Anwesen liegt bereits eine durchdachte und inspirierende Ausbauplanung vor, die keine Wünsche offen lässt – perfekt für ein Haus mit Seltenheitswert und höchstem Wohnkomfort.

Als zusätzliches Highlight besteht die Möglichkeit, ein direkt angrenzendes Baugrundstück mit einer Fläche von 1.229 m² zu erwerben – ideal für weitere Gestaltungsideen, großzügige Gartenanlagen oder als wertvolle Erweiterung der Liegenschaft.

Wohnen mit Geschichte und Stil! Die Villa wurde laufend mit viel Liebe zum Detail renoviert und gepflegt. Sie erstreckt sich über drei großzügige Wohnebenen, die sich – bei Bedarf – auch als separate Einheiten nutzen lassen. Verbunden sind die Etagen durch ein charmantes, lichtdurchflutetes Treppenhaus, das dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht.

Repräsentatives Erdgeschoss! Schon das großzügige Entree unterstreicht den besonderen Stil dieses Hauses. Das Herzstück bildet ein offener Wohn- und Essbereich, der mit seiner Weitläufigkeit und Helligkeit begeistert. Ergänzt wird diese Etage durch zwei weitere große und helle Zimmer einem Küchenbereich sowie einem Badezimmer und einem Gäste-WC.

Obergeschoss mit Aussichtsterrasse! Im Obergeschoss erwarten Sie vier großzügige, stilvolle Zimmer. Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen zudem die Einrichtung einer Küche. Ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden diese Ebene ab. Das absolute Highlight: die weitläufige Terrasse mit unvergleichlichem Blick auf den Schlossberg – ein Ort zum Verweilen, Träumen und Genießen.

Dachgeschoss mit Potenzial! Die Hälfte des Dachgeschosses wurde bereits mit zwei Zimmern ausgebaut. Auch hier genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick auf die Stadt. Weitere Räume sowie der Heizungs- und Technikbereich befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene – ideal für Hobbyräume, Atelier oder zusätzliche Wohnfläche.

Gartenidylle mit Poolhaus und Salzwasserpool! Ein ganz besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der wunderschön angelegte Garten mit großartigem Baumbestand, sonniger Terrasse, Poolhaus und einem großen Salzwasserpool mit Gegenstromanlage – ein exklusiver Ort der Ruhe, Entspannung und Lebensfreude.

Diese Liegenschaft wird durch ein Carport und weiteren Parkmöglichkeiten perfekt abgerundet.

VORTEILE DIESER VILLA:

- Traumhafte Parkanlage mit Altbaumbestand 2.664m²
- Highlight: Möglichkeit, ein direkt angrenzendes Baugrundstück_1.229 m²_ zusätzlich erwerbbar
- besonderes Extra: es liegt bereits eine durchdachte und inspirierende Ausbauplanung vor, die keine Wünsche offenlässt – und auf Wunsch zusätzlich erworben werden kann.
- Widmung WR 0,2-0,3
- Laufende Instandhaltung
- Stilvoll & hochwertiges Ambiente
- Großzügige Wohnräume
- Jede Ebene - Möglichkeit der Nutzung als eigenen Wohnbereich
- Großes Pool 9x4m / Gegenschwimmanlage
- Großzügige Parkflächen
- u.v.m.

Die Villa wurde zwischenzeitlich geräumt und steht nun bereit, damit Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Die optimale Lage verbindet den urbanen Lebensstil mit dem idyllischen Flair des ländlichen

Lebens. Hier erleben die Bewohner eine unvergleichliche Kombination aus Naherholungsmöglichkeiten und hochwertiger Infrastruktur, die maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt!

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Sinn für Stil, Qualität und Geschichte – eine Villa, die nicht nur Raum, sondern Lebensgefühl schenkt!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser äußerst attraktiven Liegenschaft zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG:

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

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

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap