

Historische Villa mit Charakter in begehrter Wohnlage in Eggenberg



Objektnummer: 3352

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Villenstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	202,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	104,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 192,62 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

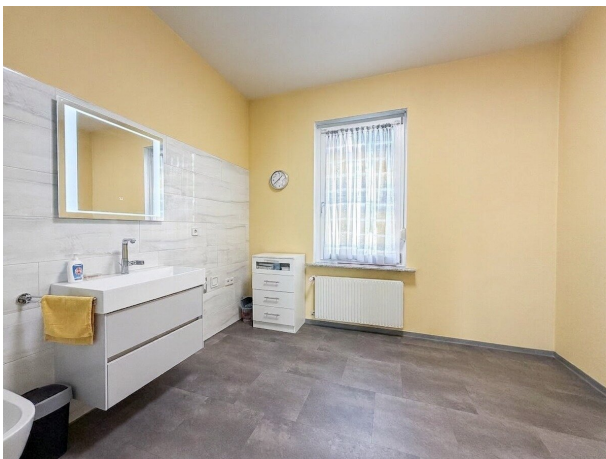


Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz





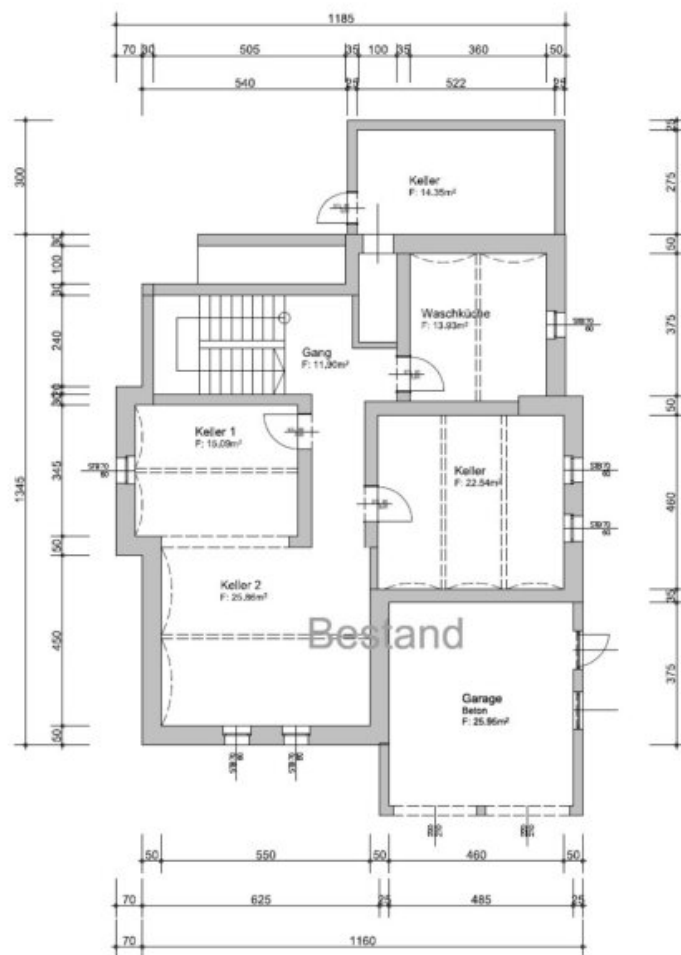




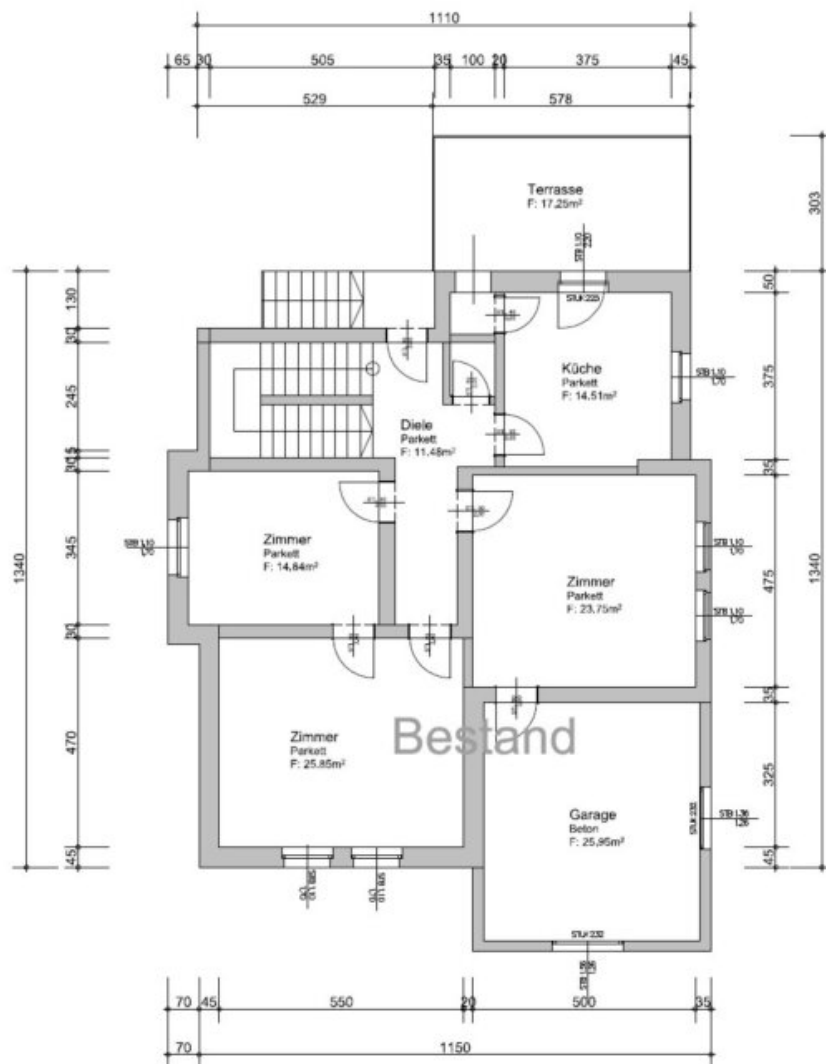




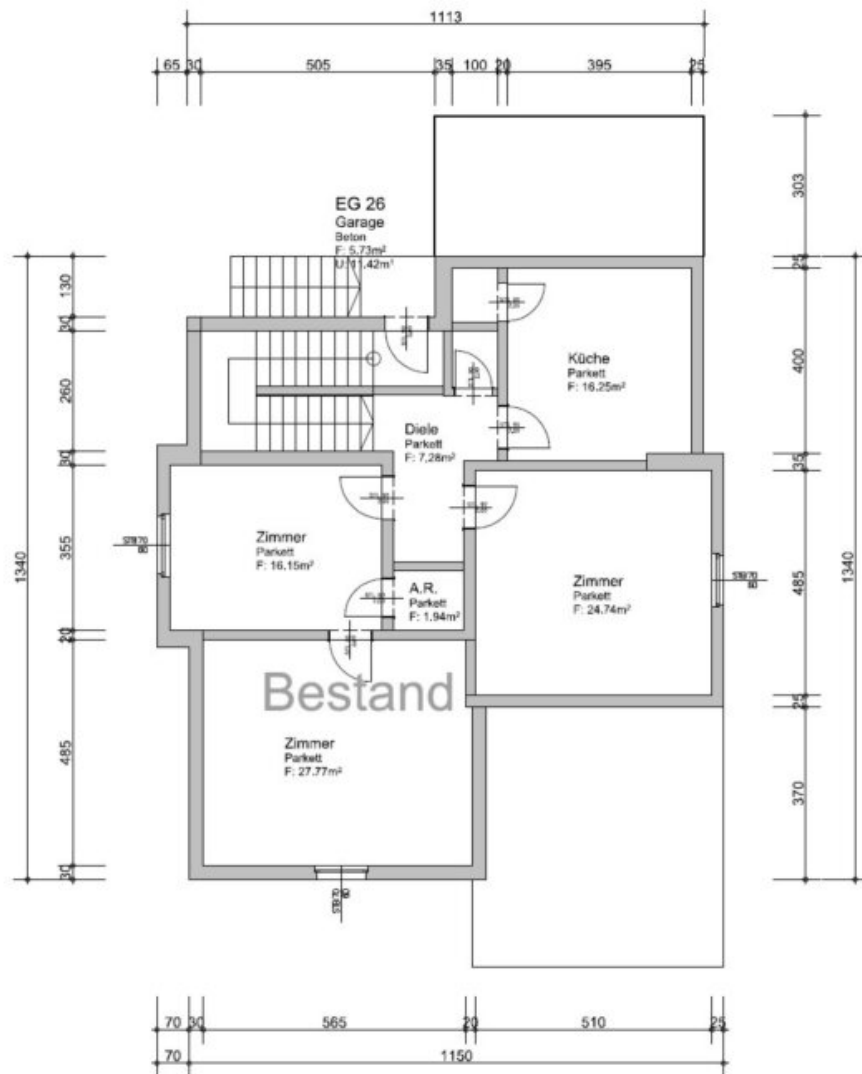




Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Bereits die **renommierte Villenstraße** macht ihrem Namen alle Ehre und zählt seit jeher zu den **gefragten Wohnadressen im Grazer Westen**. Auf einem **rd. 707 m² großen Grundstück** präsentiert sich diese **stilvolle Villa aus dem Jahr 1905** als charmantes Zuhause mit **historischem Charakter, großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Mit einer **Wohnfläche von insgesamt rd. 202 m², verteilt auf Erd- und Dachgeschoss**, bietet die Liegenschaft ausreichend **Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte**. Beide Etagen verfügen jeweils über drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum und können bei Bedarf **unabhängig voneinander genutzt** werden. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Homeoffice unter einem Dach oder als Eigenheim mit zusätzlicher Wohneinheit.

Im Laufe der Jahre wurde die Villa **laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert**. Dach, Fenster, Küche und Sanitärbereiche wurden in zeitlichen Abständen erneuert, wodurch sich die Liegenschaft in einem **gepflegten Gesamtzustand** präsentiert und ihrem neuen Eigentümer die Möglichkeit bietet, ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einzuziehen und den besonderen Charme dieses Hauses sofort zu genießen.

Der **sonnige Garten** schafft einen **geschützten Rückzugsort im Grünen** und lädt zum Entspannen, Spielen oder **geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden** ein. Ergänzt wird das attraktive Platzangebot durch einen Keller mit zusätzlicher Nutzfläche sowie eine Doppelgarage, die ausreichend Raum für Fahrzeuge, Hobby und Stauraum bietet.

Die ruhige Lage in einer **wenig befahrenen Seitenstraße** verbindet angenehme Privatsphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen diese Liegenschaft zu einem **idealen Lebensmittelpunkt für Familien** und alle, die ruhiges Wohnen in Stadtnähe schätzen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Stilvolle Villa aus dem Jahr 1905 mit historischem Charakter
- rd. 202 m² Wohnfläche auf zwei separat nutzbaren Ebenen
- ideales Mehrgenerationenhaus oder Wohnen & Homeoffice unter einem Dach

- laufend modernisiert und sofort bezugsbereit
- gepflegter Garten auf rd. 707 m² Grundstück
- Keller und Doppelgarage
- ruhige Wohnlage in einer wenig befahrenen Seitenstraße
- ausgezeichnete Infrastruktur mit schneller Anbindung an die Grazer Innenstadt

Ein Haus, das durch seine Präsenz und Substanz überzeugt und Raum, Ruhe und Beständigkeit an einem Ort bietet, der seit Generationen für Wohnen mit Qualität steht.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich im Zuge einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Villa.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap