

**Waltendorf: Großzügige Villa auf 1.120 m² Grundstück |
WA 0,3–0,6**



Objektnummer: 1750/59

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Lagerfläche:	5,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	122,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







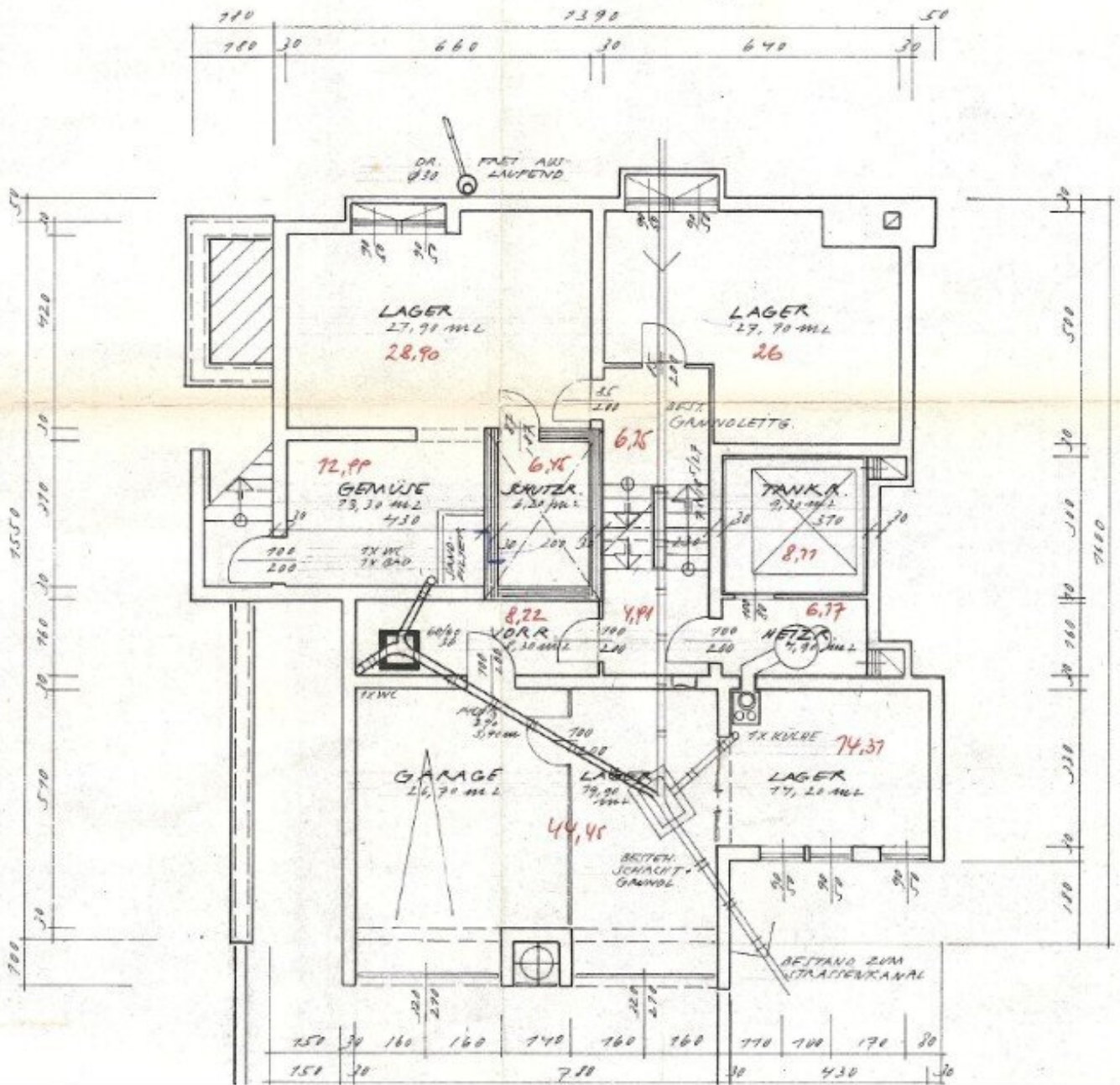








UNTERGESCHOSZ



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

2. **Ca. 165 m² Wohnfläche** gemäß Planunterlagen auf zwei versetzten Wohnebenen
4. **1.120 m² Grundstück** mit über Jahrzehnte gewachsenem Villengarten
6. **7,5 Zimmer** – großzügiger Wohnbereich, **3 Schlafzimmer, Büro, separate Küche, Essbereich** und **Ankleide**
8. **Ca. 167 m² Untergeschoss** inklusive Doppelgarage mit **außergewöhnlichem Raumangebot**
10. **Private Auffahrt mit zusätzlichen Stellplätzen für 3 Fahrzeuge**
12. **Weitläufiger Rohdachboden** mit zusätzlicher Flächenreserve von weit über **100 m²**
14. **Ca. 36 m² Terrassenflächen** gemäß Planunterlagen
16. **Offener Kamin** als Mittelpunkt des Wohnbereichs
18. **Widmung WA 0,3–0,6** mit langfristigem Potenzial
20. **Massive Bauweise**, Vollwärmeschutz (2015)

Objektbeschreibung

Eine Villa, die nicht kurzfristigen Trends folgt, sondern bleibenden Werten.

Diese außergewöhnliche Villa überzeugt durch jene Qualitäten, die auch in vielen Jahren noch Bestand haben: **solide Bauqualität, großzügige Wohn- und Nutzflächen**, ein **über Jahrzehnte gewachsener Garten** sowie ein **Raumangebot**, das heute nur noch selten zu finden ist.

Auf einem rund **1.120 m² großen Grundstück** erwartet Sie eine Liegenschaft, die den idealen Ausgangspunkt für Menschen bietet, welche ein hochwertiges Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und langfristig weiterentwickeln möchten.

Die rund **165 m² Wohnfläche gemäß Planunterlagen** verteilen sich auf **zwei versetzte Wohnebenen** und schaffen eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich.

Das Herzstück der Villa bildet der großzügige Wohnbereich mit **offenem Kamin**, der gemeinsam mit den großen Fensterflächen eine helle und einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den über Jahrzehnte gewachsenen Garten.

Insgesamt stehen **fünf Zimmer** zur Verfügung, darunter **vier flexibel nutzbare Schlafzimmer**, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Essbereich, einen separaten Küchenraum, einen Ankleidebereich, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet sowie ein separates Gäste-WC.

Besonders beeindruckend präsentiert sich der Garten.

Was über viele Jahrzehnte gewachsen ist, lässt sich heute kaum mehr schaffen. Eindrucksvolle Bäume, gepflegte Rasenflächen und liebevoll angelegte Pflanzbereiche verleihen dem Grundstück seinen unverwechselbaren Charakter und schaffen zahlreiche geschützte Aufenthaltsbereiche für entspannte Stunden im Freien.

Doch nicht nur oberirdisch überzeugt diese Immobilie.

Das rund **167 m² große Untergeschoss inklusive Doppelgarage** eröffnet **außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten** und umfasst unter anderem mehrere **Lager- und Hobbyräume**, eine **Waschküche**, **Technikräume** sowie einen vorhandenen **Schutzraum**.

Ergänzt wird das außergewöhnliche Raumangebot durch einen **weitläufigen Rohdachboden mit zusätzlicher Flächenreserve von weit über 100 m²**. Die **Widmung WA 0,3–0,6** unterstreicht darüber hinaus den **langfristigen Wert** und das **Potenzial dieser außergewöhnlichen Liegenschaft**.

Auch technisch präsentiert sich die Villa in einem gepflegten Zustand. Zu den getätigten Investitionen zählen der **Vollwärmeschutz (2015)**, die **Erneuerung der Steuerung der Fußbodenheizung (2025)** sowie **Bosch-Einbaugeräte (2018)**. Eine **Alarmanlage**,

Entkalkungsanlage, Marmor- und Parkettböden, maßgefertigte Tischlereinbauten sowie ein **Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze** unterstreichen die hochwertige Ausstattung dieser Liegenschaft.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige **Doppelgarage mit direktem Hauszugang** sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge auf der privaten Zufahrt.

Laufende Kosten

Die derzeitigen laufenden Kosten belaufen sich laut Eigentümer auf:

- **Grundsteuer, Kanal und Abfall: ca. € 106,00 pro Monat**
- **Wasser: ca. € 30,00 pro Monat** (verbrauchsabhängig)

Hinweis zu den Heizkosten:

Der durchschnittliche Heizölverbrauch lag laut Eigentümer in den vergangenen Jahren bei rund **3.000 Litern pro Jahr**. In diesem Verbrauch sind sowohl die **Beheizung des Hauses** als auch die **Warmwasseraufbereitung** enthalten. Der tatsächliche Verbrauch ist vom individuellen Nutzungs- und Heizverhalten sowie vom jeweiligen Heizölpreis abhängig.

Die angeführten Betriebskosten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Verbrauchsabhängige Kosten können je nach Haushaltsgröße, individuellem Nutzungsverhalten sowie den jeweiligen Energie- und Versorgungstarifen variieren.

Hinweis zur Nachbarliegenschaft

Für das westlich angrenzende Grundstück ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Gerne erläutern wir Ihnen die uns hierzu vorliegenden Informationen im persönlichen Gespräch.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite, den vorliegenden Planunterlagen und/oder Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Es besteht kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap