NEUER PREIS € 899.000 | Villa mit 7,5 Zimmern & 1.120 m² Grund



Objektnummer: 1750/59

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Lagerfläche:	5,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	899.000,00 €
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
H +43 664 91 666 36

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































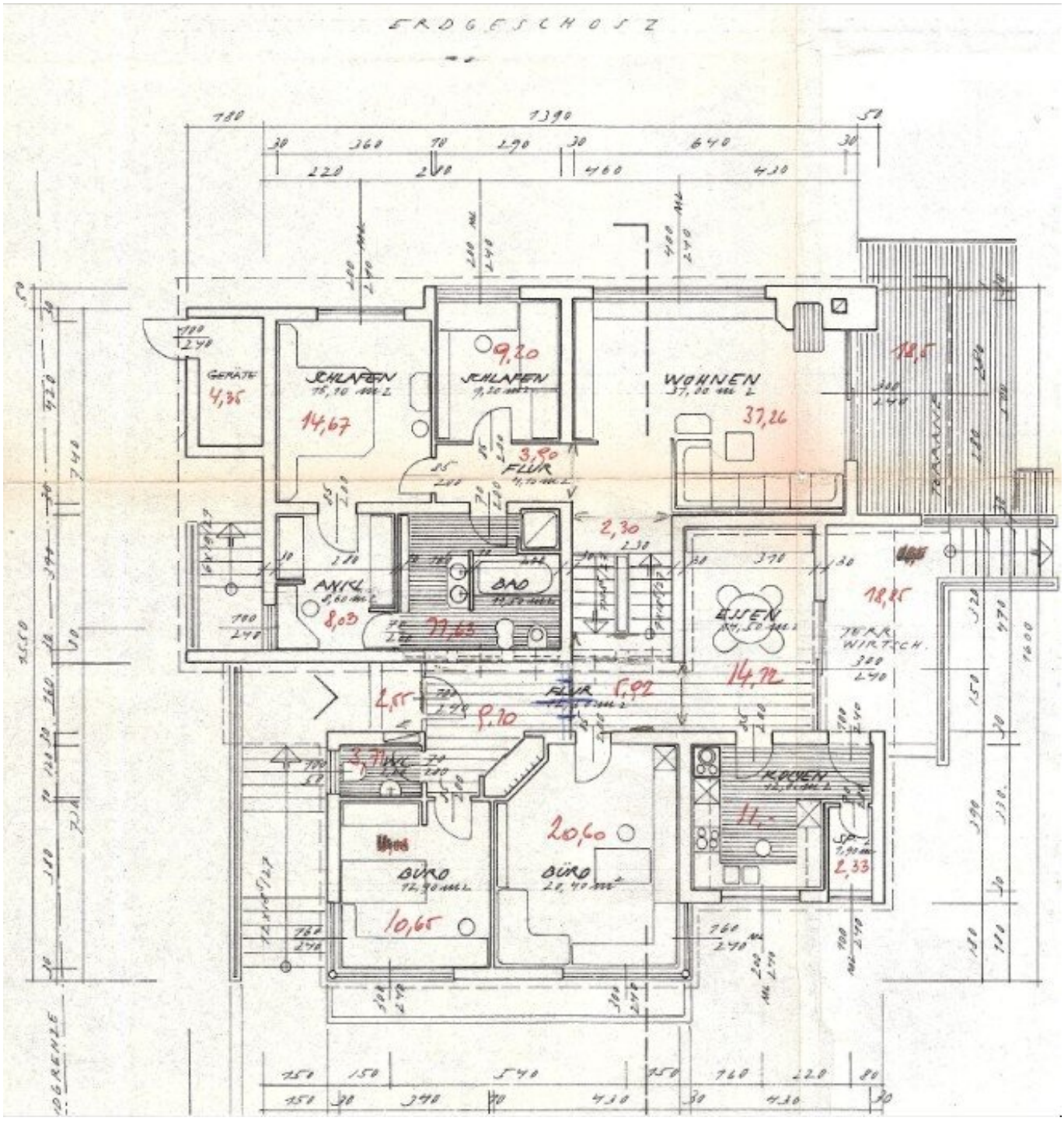


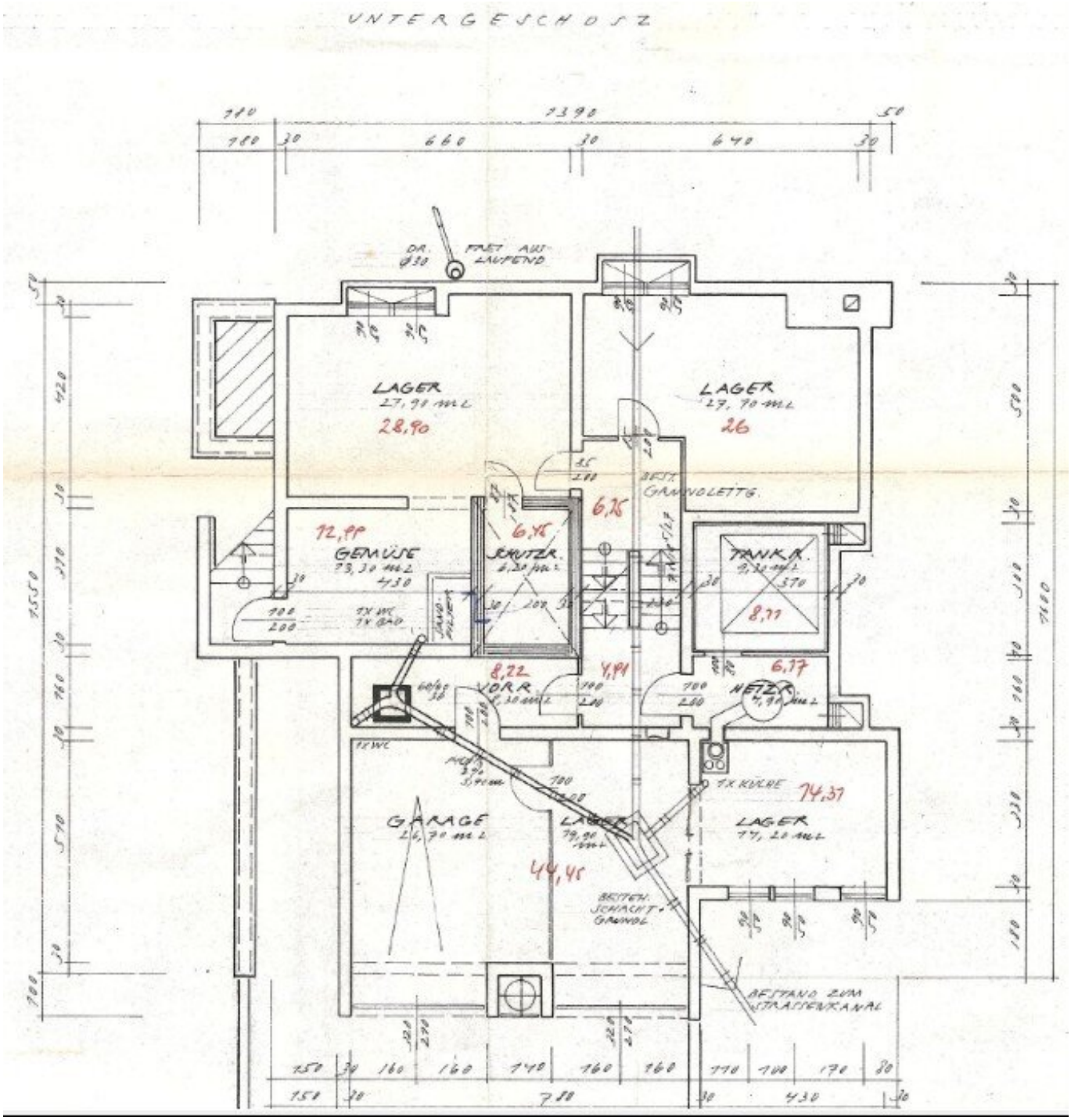









ERDGESCHOSS
GERÄTE
4,35
SCHLAFEN
14,67
SCHLAFEN
9,20
FLUR
3,80
WOHNEN
37,26
TERRASSE
18,5
ANKL.
8,03
BAD
2,30
ESSEN
18,25
TERR. WIRTSCH.
14,72
FLUR
5,92
2,55
9,10
KÜCHEN
11,-
2,33
BÜRO
10,65
BÜRO
20,60
GRENZE


UNTERGESCHOSS
LAGER
LAGER
GEMÜSE
SPITZER.
TANK R.
VORR.
HEIZR.
GARAGE
LAGER
LAGER
BESTEH. SCHACHT-GRUNDL
BESTAND ZUM STRASSENKANAL

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

Eine Villa für Menschen, die in Graz vor allem eines suchen: außergewöhnlich viel Platz.

Auf einem **1.120 m² großen Grundstück** präsentiert sich diese großzügige Villa mit rund **165 m² Wohnfläche, 7,5 Zimmern und einem weitläufigen, gewachsenen Garten**.

Das außergewöhnliche Raumangebot setzt sich weit über die eigentliche Wohnfläche hinaus fort: Rund **167 m² Untergeschoss inklusive Doppelgarage** sowie ein **weit über 100 m² großer Rohdachboden als zusätzliche Flächenreserve** bieten viel Platz für Familie, Arbeiten, Hobby und persönliche Rückzugsbereiche.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **1.120 m² Grundstück**
- **ca. 165 m² Wohnfläche**
- **7,5 Zimmer**
- **ca. 167 m² Untergeschoss inkl. Doppelgarage**
- **weit über 100 m² Rohdachboden als zusätzliche Flächenreserve**
- **weitläufiger, gewachsener Garten**
- **ca. 36 m² Terrassen**
- **offener Kamin**
- **Doppelgarage + bis zu 3 weitere Stellplätze**

- **Widmung WA 0,3–0,6**

WOHNEN MIT VIEL PLATZ

Der großzügige Grundriss bietet viel Raum für gemeinsames Wohnen und gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten für persönliche Rückzugsbereiche.

Zur Verfügung stehen ein **großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin, drei Schlafzimmer, ein Büro, Essbereich, Küche und Ankleide**. Insgesamt umfasst das Haus **7,5 Zimmer** und ermöglicht damit eine flexible Nutzung für Familie, Homeoffice, Gäste oder individuelle Wohnbedürfnisse.

Große Fensterflächen schaffen einen schönen Bezug zum Garten und verbinden die Innenräume mit den großzügigen Außenbereichen.

1.120 m² GRUNDSTÜCK & WEITLÄUFIGER GARTEN

Eine der besonderen Qualitäten dieser Immobilie ist das für eine Grazer Stadtlage außergewöhnlich großzügige Grundstück.

Auf **1.120 m²** erstreckt sich rund um das Haus ein weitläufiger, gewachsener Garten mit altem Grünbestand, großzügigen Rasenflächen und unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen.

Die Terrassen mit insgesamt rund **36 m²** erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten viel Platz für Familie, Gäste und entspannte Stunden im eigenen Garten.

UNTERGESCHOSS, DOPPELGARAGE & FLÄCHENRESERVE

Auch abseits der eigentlichen Wohnfläche steht außergewöhnlich viel Platz zur Verfügung.

Das rund **167 m² große Untergeschoss inklusive Doppelgarage** umfasst unter anderem Lager- und Hobbyräume, Waschküche, Technikbereich und Schutzraum.

Zusätzlich stehen in der privaten Auffahrt **Stellplätze für bis zu drei weitere Fahrzeuge** zur Verfügung.

Der **weit über 100 m² große Rohdachboden** stellt darüber hinaus eine großzügige zusätzliche Flächenreserve dar.

AUSSTATTUNG & DETAILS

Das **um 1980 errichtete Haus** verbindet seine großzügigen Dimensionen mit zahlreichen Ausstattungsdetails. Dazu zählen **Parkett- und Marmorböden, Mahagoni-Tischlereinbauten, eine Alarmanlage an Fenstern und Zugängen sowie eine Entkalkungsanlage**.

Die **Bosch-Geräte wurden 2018 erneuert**, das Gebäude erhielt **2015 einen Vollwärmeschutz** und die Steuerung der Fußbodenheizung wurde **2025 erneuert**.

Glasfaser liegt an der Grundstücksgrenze.

DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück umfasst **1.120 m²** und weist die Widmung **WA mit einer Bebauungsdichte von 0,3–0,6** auf.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück wurde bereits mit den Arbeiten für eine Wohnbebauung begonnen. Gerne erläutern wir Ihnen die uns hierzu vorliegenden Informationen im persönlichen Gespräch.

Eine großzügige Villa, 1.120 m² eigener Grund und ein Raumangebot, das innerhalb des Grazer Stadtgebiets nur noch selten zu finden ist.

Gerne zeige ich Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und nehme mir ausreichend Zeit für eine ausführliche Besichtigung.

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

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück wurde bereits mit den Arbeiten für eine Wohnbebauung begonnen. 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