

# Repräsentative Gründerzeitvilla - vier Einheiten - Stilvolle Architektur trifft moderne Vielseitigkeit



**GRÜNDERZEIT  
VILLA**

STIL. RAUM. MÖGLICHKEITEN

-  4 EINHEITEN  
3 WOHNUNGEN + BÜRO/ORDINATION
-  CA. 297 m<sup>2</sup> BEBAUTE FLÄCHE  
CA. 469 m<sup>2</sup> GRÜNFLÄCHE
-  AUSBAUPOTENZIAL  
DACHBODEN AUF 2 EBENEN
-  BESTE INFRASTRUKTUR  
EINKAUFEN & BUS IN GEHNÄHE

HISTORISCHER CHARME. MODERNER KOMFORT. VIELFÄLTIGE NUTZUNG.

SYMBOLBILD

**Objektnummer: 1576/174**

**Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 554,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 20                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                      |
| <b>Garten:</b>           | 469,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Leon Huebl**

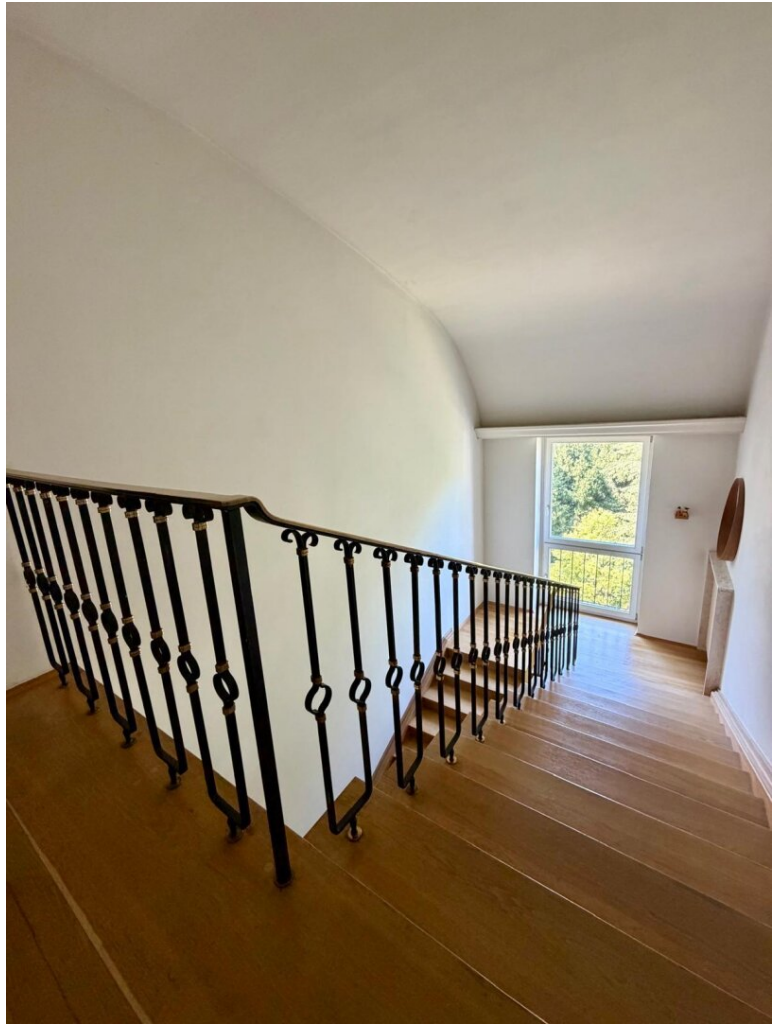
WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH  
Körösisstrasse 60  
8010 Graz

T +43 664 5078185

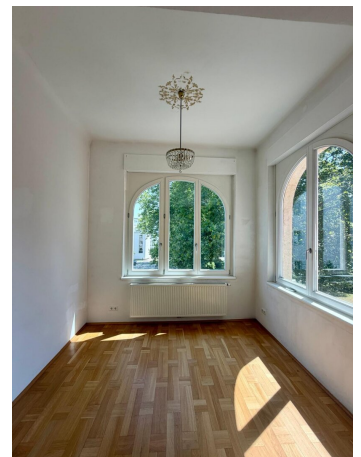
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



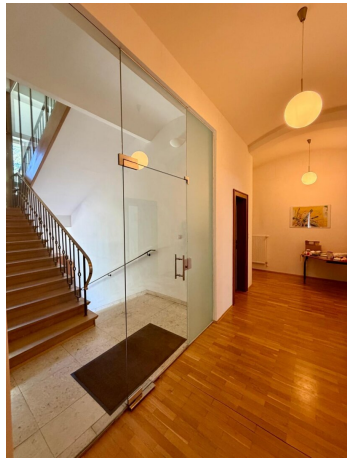






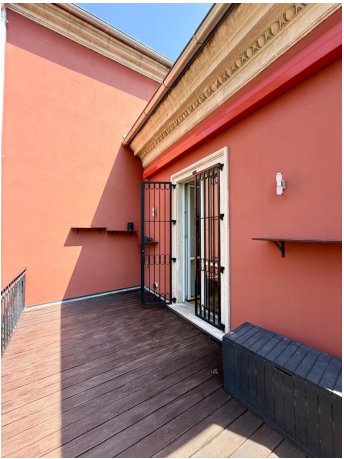




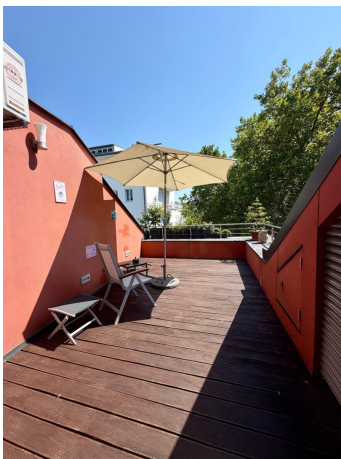




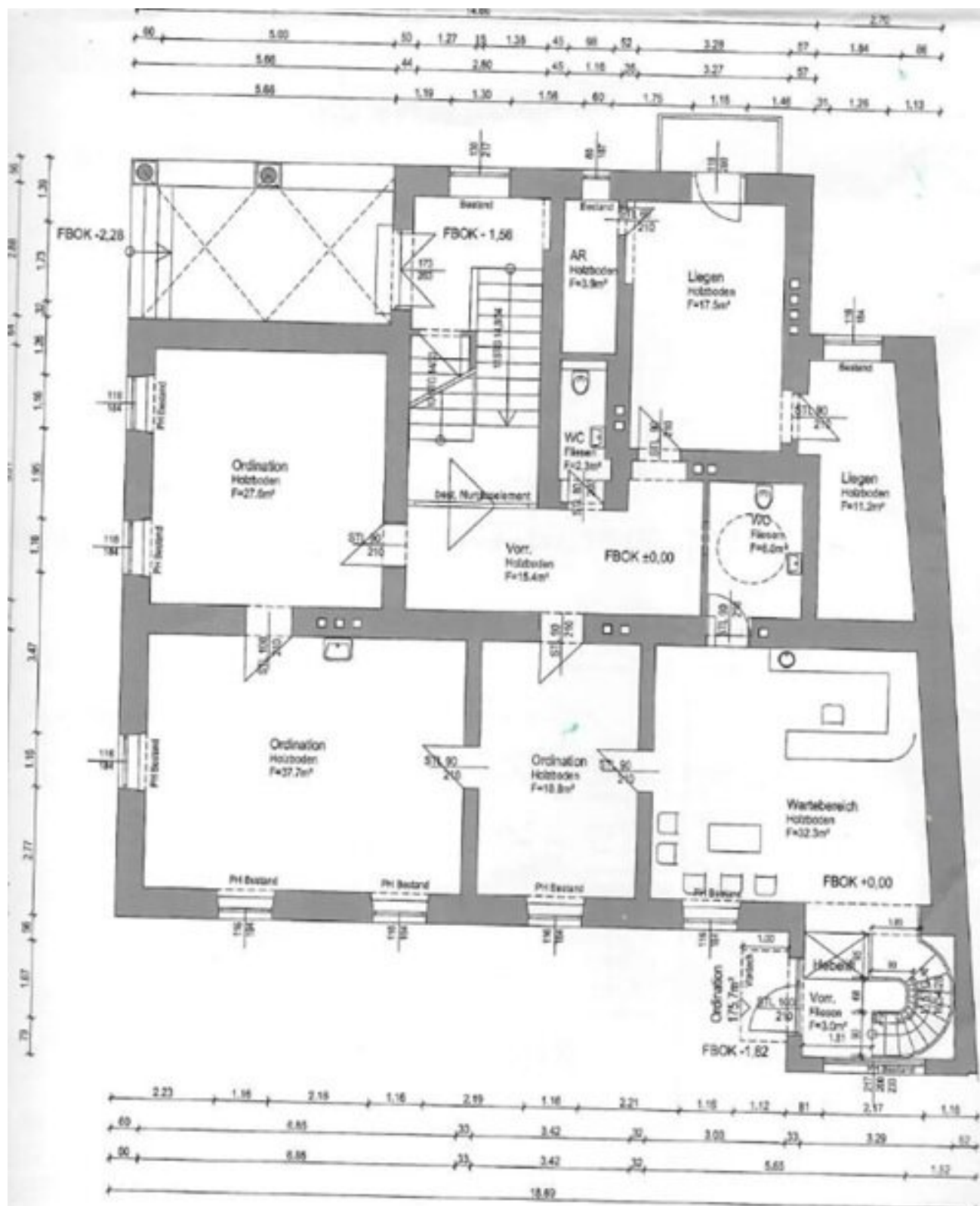




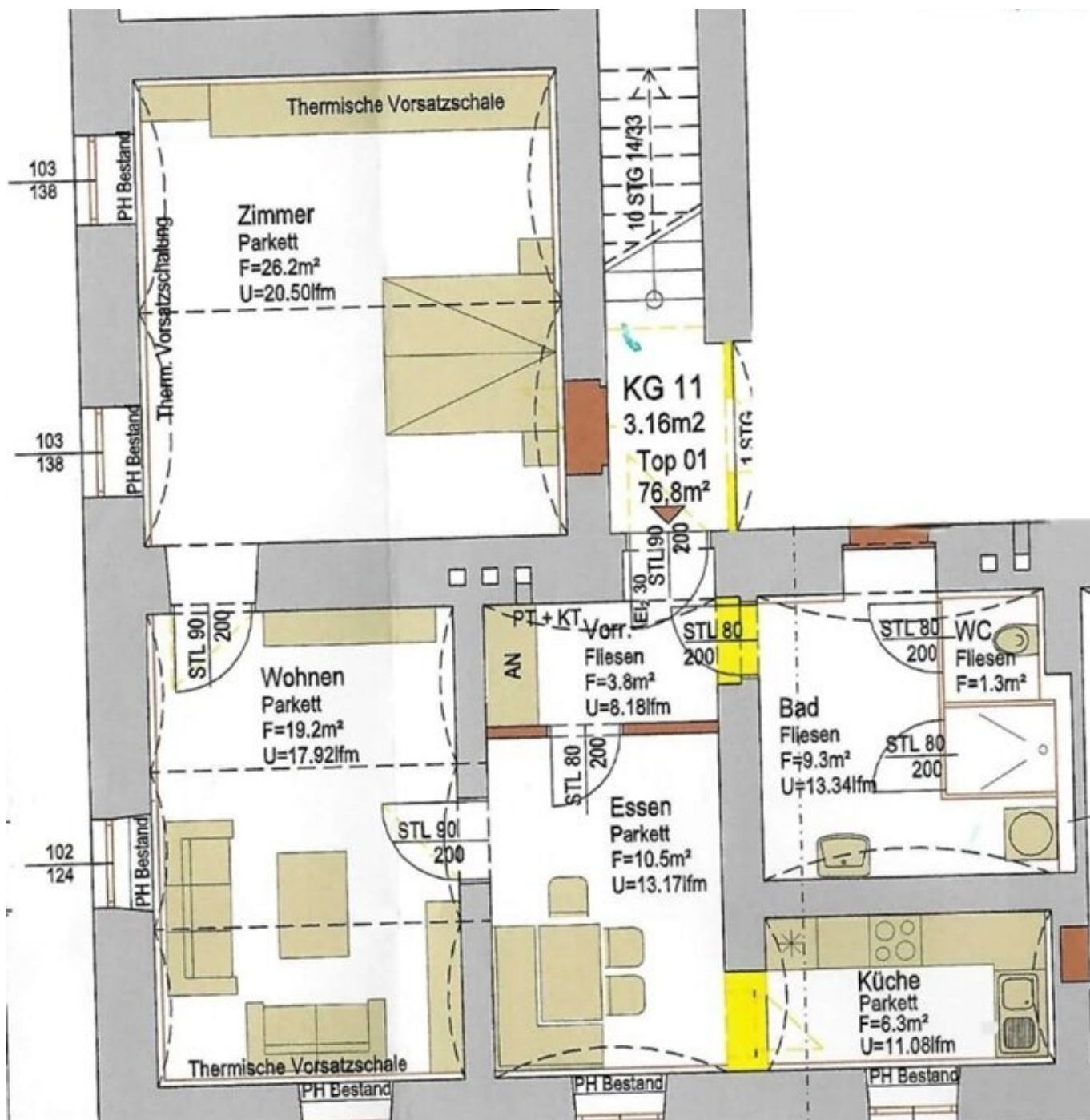


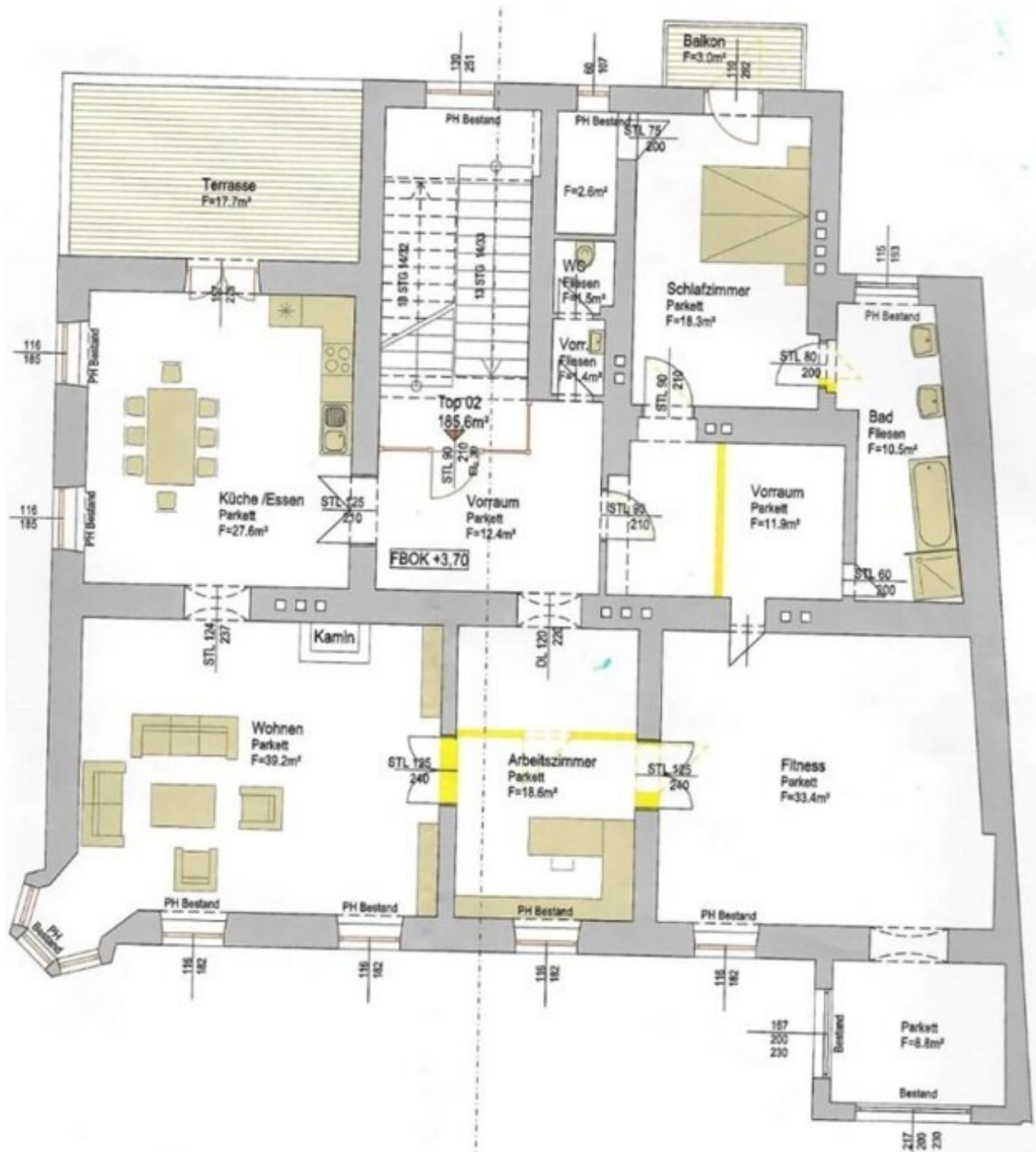






EG







## Objektbeschreibung

### **Repräsentative Liegenschaft mit historischem Charme und modernem Wohnkomfort**

Diese eindrucksvolle Gründerzeitvilla vereint den unverwechselbaren Charakter historischer Architektur mit den Annehmlichkeiten einer umfassenden Generalsanierung und Renovierung im Jahr 2012. Das stilvolle Gebäude bietet insgesamt drei Wohneinheiten sowie eine großzügige Geschäfts- bzw. Büroeinheit und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von exklusivem Wohnen über Mehrgenerationenkonzepte bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die großzügigen Raumhöhen, hochwertige Ausstattungsmerkmale und die gelungene Verbindung aus historischem Flair und moderner Technik verleihen dieser Immobilie eine besondere Wohn- und Arbeitsqualität.

### **Highlights der Liegenschaft**

- Stilvolle Gründerzeitvilla
- Umfassende Generalsanierung und Renovierung im Jahr 2012
- Drei eigenständige Wohneinheiten
- Großzügige Geschäfts- bzw. Büroeinheit (derzeit als Ordination genutzt)
- Ca. 297 m<sup>2</sup> bebaute Fläche
- Ca. 469 m<sup>2</sup> begrünte Freifläche
- Mehrere Autoabstellplätze
- Vier Kellerräume

- Heizraum
- Dachboden auf zwei Ebenen mit rund 86,2 m<sup>2</sup> ausbaubarer Fläche
- Zusätzlicher Rohdachboden mit ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zentrale Gasheizung
- Möglichkeit zur Feststoffbeheizung
- Getrennte Stromzähler für sämtliche Einheiten
- Sofort vielseitig nutzbar

## **Die Wohneinheiten**

### **Top 1 – Gartenwohnung im Tiefparterre**

Die rund 76,8 m<sup>2</sup> große Wohneinheit überzeugt durch eine angenehme Raumhöhe von ca. 2,60 m sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Sie verfügt über einen Vorraum, eine Küche, zwei Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, während Küche, Vorraum und Sanitärbereiche mit pflegeleichten Fliesen ausgeführt wurden.

Eine durchgehende Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Wohnklima. Ergänzt wird das Angebot durch die Mitbenutzung des Gartens sowie eine mögliche Parkgelegenheit.

### **Top 2 – Großzügige Hauptwohnung mit Terrasse**

Mit rund 185,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,37 m präsentiert sich diese Einheit als repräsentativer Wohnbereich mit außergewöhnlichem Platzangebot.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang auf die rund 17,7 m<sup>2</sup> große Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch vier weitere Zimmer, ein stilvolles Wohnzimmer mit offenem Kamin, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankzimmer und Abstellraum, ein separates WC sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit vollständiger Marmorverkleidung und Regendusche.

Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen ein hochwertiges Ambiente. Im Badezimmer und Schlafzimmer sorgt eine Fußbodenheizung für besonderen Komfort, während die übrigen Räume über eine Zentralheizung beheizt werden. Eine Klimaanlage sowie ein Parkplatz im Innenhof runden diese außergewöhnliche Wohneinheit ab.

### **Top 3 – Helle Dachgeschosswohnung mit Sonnenterrasse**

Die rund 115,6 m<sup>2</sup> große Wohnung im zweiten Obergeschoss verbindet komfortables Wohnen mit einer attraktiven Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Wohnzimmer mit integrierter Küche, zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die rund 15,44 m<sup>2</sup> große Dachterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen.

Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Sanitärbereichen, eine Klimaanlage sowie Zentralheizung und zusätzliche Infrarotheizung im Badezimmer bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Parkplatz im Innenhof steht ebenfalls zur Verfügung.

### **Geschäfts- bzw. Büroeinheit**

Die großzügige Geschäftsfläche im Hochparterre umfasst rund 175,7 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einer Raumhöhe von ca. 3,37 m.

Der separate Straßenzugang mit Hebelift sowie ein zusätzlicher Zugang über das Stiegenhaus gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit. Sämtliche Räumlichkeiten sind barrierefrei ausgeführt.

Die Einheit verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich mit Kunden-WC-Anlage, sechs vielseitig nutzbare Räume, ein privates WC, einen Zwischenraum sowie einen Abstellraum.

Parkettböden in den Arbeitsräumen, Steinplatten im Eingangsbereich, geflieste Sanitärräume, Klimaanlage und Zentralheizung schaffen optimale Voraussetzungen für eine hochwertige geschäftliche Nutzung, beispielsweise als Ordination, Kanzlei, Praxis oder repräsentative Bürofläche.

### **Ausbaupotenzial und zusätzliche Flächen**

Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft liegt in den umfangreichen Ausbaureserven. Der gedämmte Dachboden erstreckt sich über zwei Ebenen mit rund 86,2 m<sup>2</sup> und bietet attraktive Möglichkeiten für eine zukünftige Erweiterung. Ergänzt wird dieser durch einen zusätzlichen Rohdachboden mit etwa 60 m<sup>2</sup>.

Vier Kellerräume sowie ein separater Heizraum schaffen zusätzliche Nutz- und Lagerflächen und erhöhen die Funktionalität der gesamten Immobilie.

## **Lage**

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre gute Infrastruktur und kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine komfortable Anbindung sowie eine hohe Alltagstauglichkeit.

## **Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial**

Diese umfassend sanierte Gründerzeitvilla vereint historischen Charme, moderne Ausstattung und eine außergewöhnliche Flächenvielfalt in einem repräsentativen Gesamtobjekt. Drei eigenständige Wohneinheiten, eine großzügige Geschäftsfläche, umfangreiche Nebenflächen sowie attraktive Ausbaureserven schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren oder anspruchsvolle Anleger.

**Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap