Villa am Ruckerlberg

Objektnummer: 1576/173

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	7
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.628,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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

MONTREUX
JAZZ
1er Festival

Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau – Ruhe, Privatsphäre und Natur in einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz

In erstklassiger Lage am begehrten Ruckerlberg erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa auf einem großzügigen Grundstück mit beeindruckender Gartenanlage. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung und mit herrlichem Blick in Richtung LKH Graz vereint diese Liegenschaft exklusives Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Grazer Innenstadt.

Das stilvolle, von Efeu umrankte Wohnhaus wurde in den 1960er-Jahren errichtet und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, sehr guten Zustand. Die harmonische Verbindung aus großzügigen Wohnflächen, weitläufigem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Menschen mit Platzbedarf.

Highlights der Immobilie

- Exklusive Wohnlage am Ruckerlberg
- Großzügiges Grundstück mit 1.871 m²
- Ca. 224 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 7 Zimmer
- Sofort verfügbar
- Wunderschöner Garten mit 1.628 m²
- Herrliche Ruhelage mit viel Privatsphäre
- Blick auf das LKH Graz

- Sauna
- Zwei Garagen
- Nebengebäude mit ca. 80 m² Nutzfläche
- Erdkeller bzw. Weinkeller
- Ausgebautes Dachgeschoss als idealer Büro- oder Rückzugsbereich
- Unausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- Barrierefrei
- Keller
- Terrasse
- Mehrere Stellplätze und Abstellräume

Raumkonzept

Die Wohnnutzfläche von rund 224 m² verteilt sich auf zwei nahezu gleich große Ebenen mit jeweils etwa 112 m².

Sowohl das Obergeschoss als auch das Untergeschoss verfügen über Wohnräume, Schlafzimmer, Küche sowie Badezimmer und bieten dadurch ein besonders flexibles Nutzungskonzept – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelles Wohnen mit großzügigen Platzverhältnissen.

Eine Sauna sorgt zusätzlich für höchsten Wohnkomfort.

Grundstück

Das insgesamt 1.871 m² große Grundstück bietet außergewöhnlich viel Freiraum und Privatsphäre. Die rund 1.628 m² große Gartenfläche bildet ein wahres Gartenparadies mit vielfältigen Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder Genießen. Die großzügigen Grünflächen schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Liegenschaft.

Lage

Der Ruckerlberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen von Graz und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung sowie seine hervorragende Erreichbarkeit.

Die Villa befindet sich in erhöhter Lage am Fuße des Ruckerlbergs und verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der Riesplatz mit Straßenbahn- und Busanbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine komfortable Verbindung in die Grazer Innenstadt sowie zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine besondere Gelegenheit

Diese exklusive Villa vereint Großzügigkeit, Ruhe und Wohnqualität auf eindrucksvolle Weise. Die Kombination aus weitläufigem Grundstück, gepflegter Bausubstanz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer der begehrtesten Lagen von Graz macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein außergewöhnliches Zuhause mit nachhaltigem Wert suchen.

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