

**REPRÄSENTATIVE ARCHITEKTENVILLA IN GEHOBENER
WOHNLAGE mit Pool, Wellness und einzigartigem
Panoramablick!**



Objektnummer: 1757/669

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Wohnfläche:	300,00 m ²
Gesamtfläche:	450,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	150,00 m ²
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



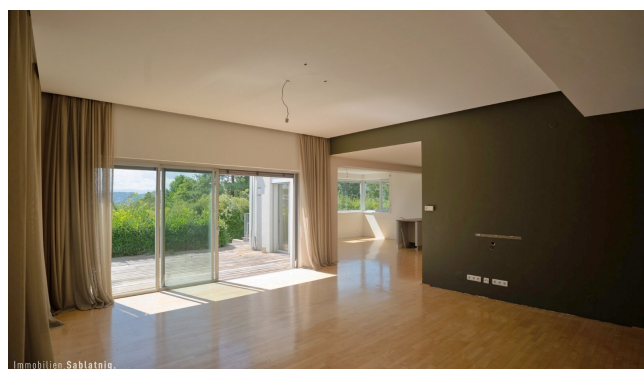
Gertrud Sablatnig MBA

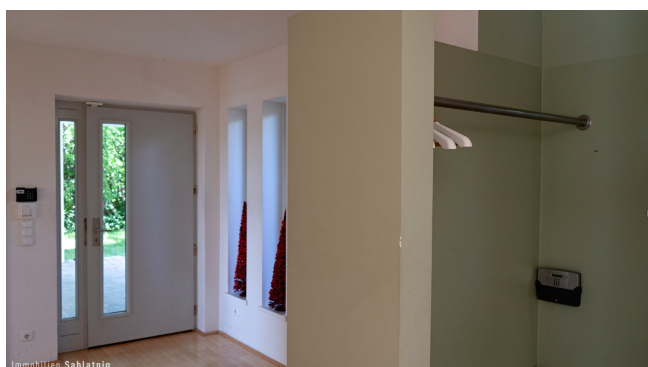
Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

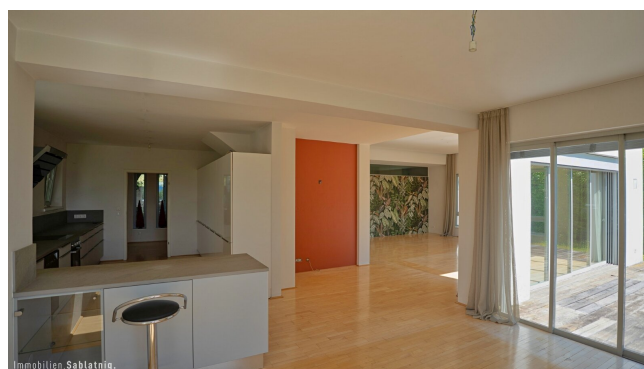
T +43 664 881 404 85













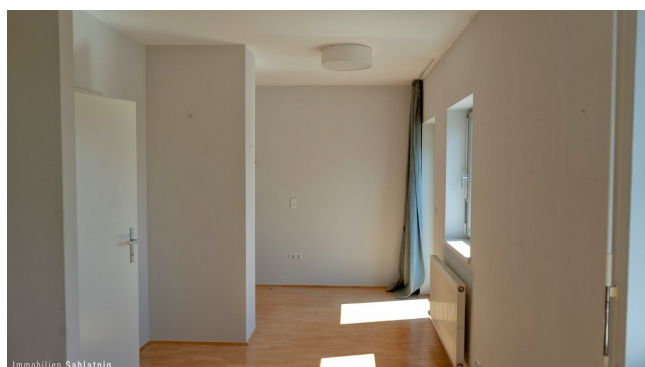




Immobilien.Sablatnig.

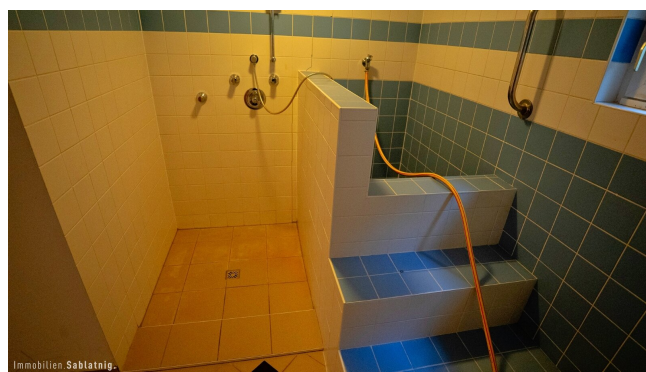
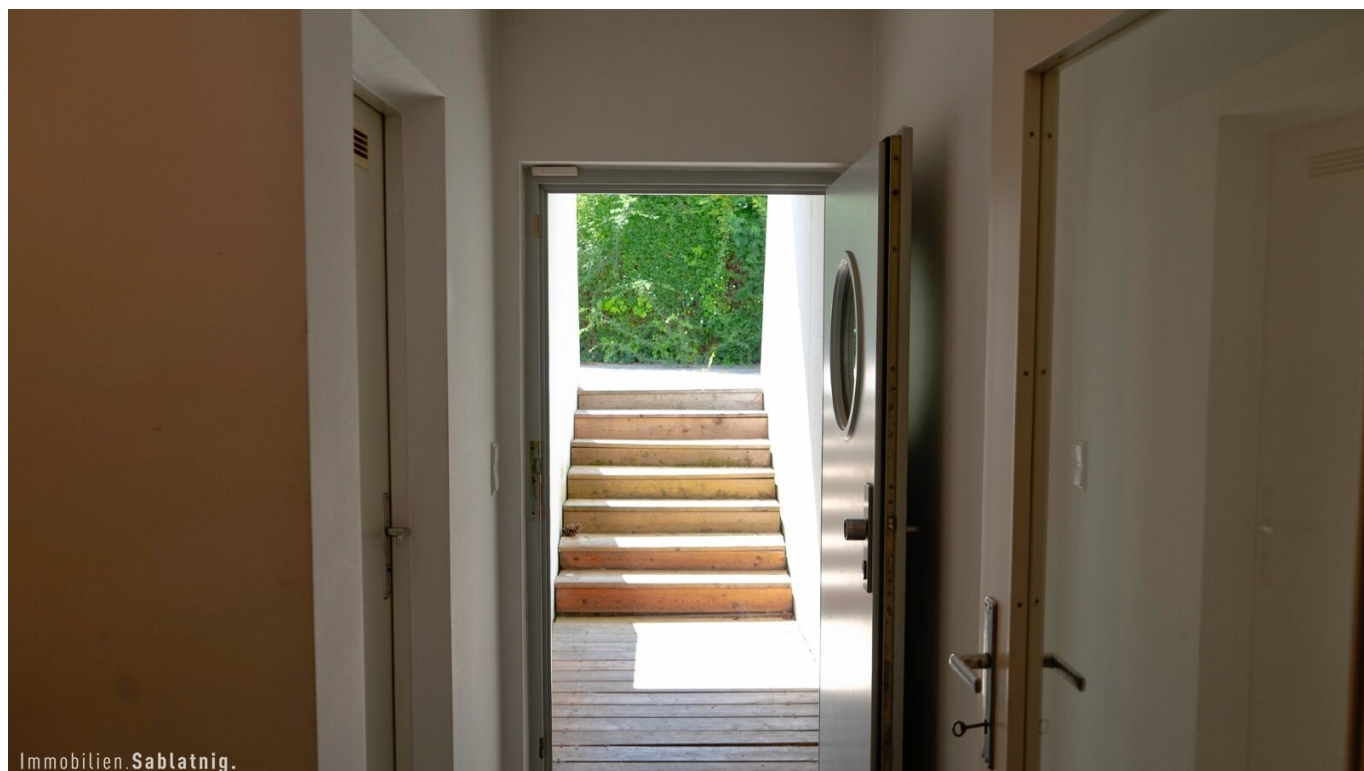


Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.









Objektbeschreibung

Ein Refugium über den Dächern von Graz – Exklusive Architektenvilla mit Pool, Wellness und einzigartigem Panoramablick!

Wo Privatsphäre, Weitblick und außergewöhnliche Architektur zu einem unvergleichlichen Wohnerlebnis verschmelzen.

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen von Graz erwartet Sie eine Architektenvilla, die höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint moderne Architektur mit einer einzigartigen Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

Eingebettet in die ruhige, grüne Hügellandschaft von Graz-Waltendorf bietet die Liegenschaft ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität. Die erhöhte Lage eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick über die Dächer von Graz bis weit in die umliegende Berglandschaft und schafft ein Wohnambiente, das Ruhe, Weite und Eleganz auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Trotz dieser idyllischen Rückzugslage erreichen Sie das Grazer Stadtzentrum in wenigen Minuten.

Waltendorf zählt zu den renommiertesten Wohnadressen der Landeshauptstadt. Stilvolle Villen, eine gewachsene Nachbarschaft, viel Grün sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Stadtteil seit Jahrzehnten zu einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz.

Highlights auf einen Blick

- Exklusive Architektenvilla in privilegierter Aussichtslage
- Einzigartige Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und Stadtnähe
- Atemberaubender Panoramablick über Graz bis in die Berglandschaft
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Designerküche
- Bodentiefe Fensterfronten mit vollständig zu öffnenden Glaselementen

- Harmonischer Übergang zwischen Wohnraum und Terrasse
- Großzügige Sonnenterrassen mit spektakulärer Aussicht
- Uneinsehbarer Poolbereich mit Außendusche
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum
- Großzügiger Party- und Hobbyraum mit direktem Zugang zum Pool
- Drei großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zwei elegante Badezimmer sowie separate WCs
- Doppelgarage und weitere Stellplätze

Schon beim Betreten der Villa wird deutlich, dass hier Architektur und Wohnqualität auf höchstem Niveau miteinander verschmelzen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine Großzügigkeit, die außergewöhnliche Raumhöhe und die lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die raumhohen Fensterfronten holen die eindrucksvolle Landschaft ins Innere und eröffnen einen unvergleichlichen Blick über Graz bis hin zur Bergkulisse. Durch die vollständig zu öffnenden Glaselemente entsteht ein fließender Übergang zwischen Wohnraum und Terrasse – Innen- und Außenbereich verschmelzen zu einem harmonischen Ganzen und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Die moderne Küche integriert sich nahtlos in das offene Raumkonzept und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Untergeschoss. Der Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Energie zu tanken. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Party- und Hobbyraum mit direktem Zugang zum uneinsehbaren Poolbereich. Die großzügige Poolterrasse mit

Außendusche bietet absolute Privatsphäre und macht diesen Bereich zu einer exklusiven Wohlfühloase für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die mit einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre sowie einem beeindruckenden Ausblick überzeugen. Zwei weitläufige Terrassen bieten einen traumhaften Panoramablick über Graz bis in die umliegende Berglandschaft und laden dazu ein, den Tag bei Sonnenaufgang oder Sonnenuntergang in besonderer Atmosphäre zu genießen. Zwei großzügige Badezimmer mit WCs sorgen auch auf dieser Ebene für hohen Wohnkomfort und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Diese außergewöhnliche Architektenvilla ist weit mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort der Ruhe, der Inspiration und des stilvollen Lebens. Ein Refugium für Menschen, die ein Höchstmaß an Privatsphäre in einer der besten Wohnlagen von Graz zu schätzen wissen.

Die Villa eignet sich auch hervorragend für alle, die Wohnen und Arbeiten in exklusivem Ambiente miteinander verbinden möchten.

Miete & Betriebskosten

- Hauptmietzins: € 3.500,- Nettomiete zzgl. 10% Ust
- Gemeindeabgaben: € 394,05/Quartal (Müll, Kanal, WC, Grundgebühr)
- Strom-, Heizung-, Wasserkosten sind Verbraucherabhängig und nicht in der Miete inkludiert!
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Mindestmietdauer: die Villa wird langfristig vermietet, optional für mindestens 5 Jahre!

BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir erklären hiermit, dass wir - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig sind**. Eine Besichtigung ist selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir möchten hiermit nochmals darauf hinweisen, dass wir nur einseitig für den Vermieter tätig sind!

Für die Energie-und Heizkosten kann keine Haftung übernommen werden!

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap