PROVISIONSFREI | Ihre neue Traumvilla in Graz-Andritz – individuell mitgestaltbar



Objektnummer: 3390

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.670.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



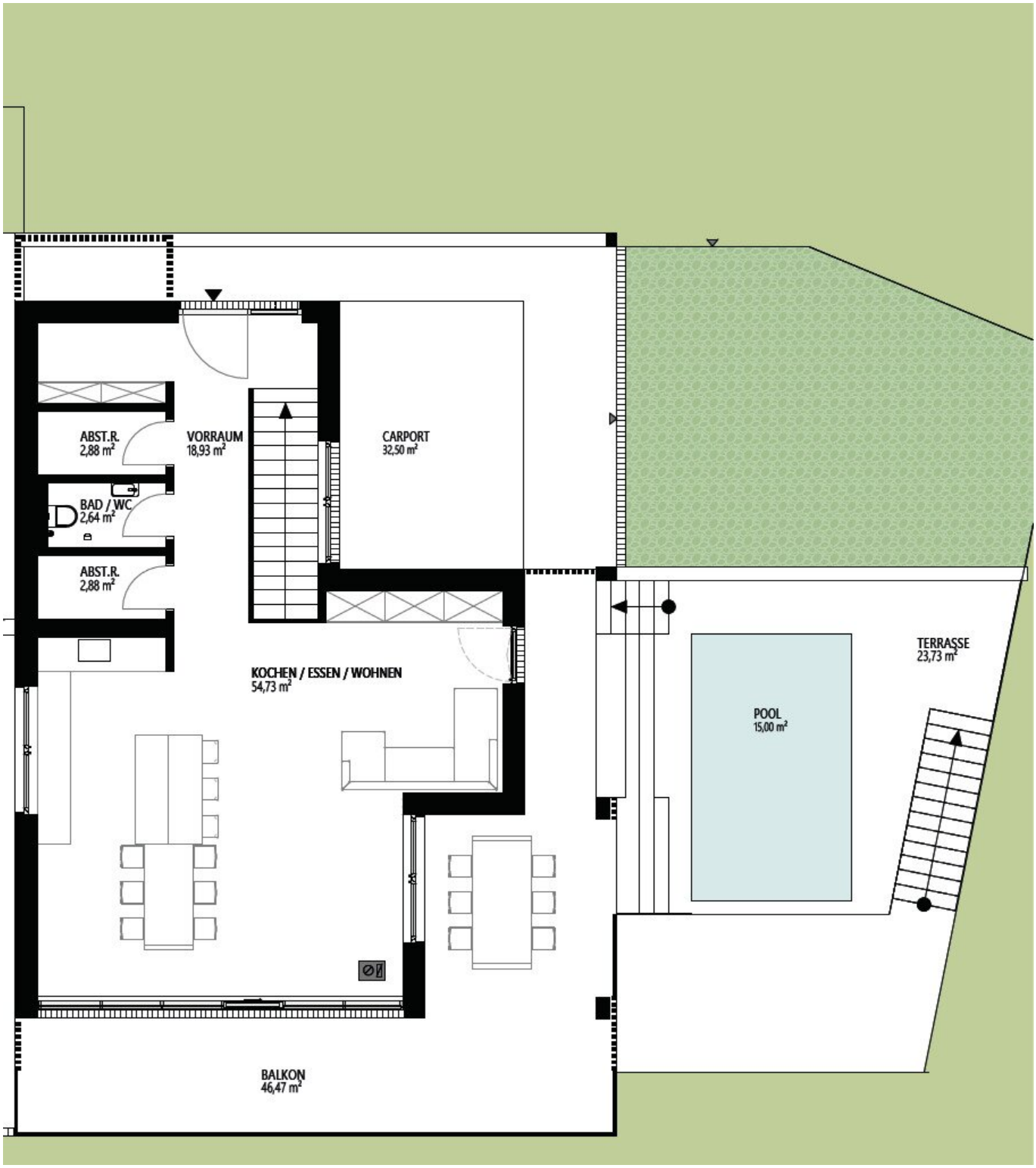
Daniela Fallmann

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz






TECHNIK
7,42 m²
ABST.R.
15,58 m²
BAD / WC
9,24 m²
BAD / WC
9,81 m²
SAUNA
8,70 m²
POOL
15,00 m²
SCHRR.
7,08 m²
DIELE
16,08 m²
ZIMMER
11,29 m²
ZIMMER
12,60 m²
ZIMMER
10,23 m²
TERRASSE
55,10 m²


ABST.R.
2,88 m²
VORRAUM
18,93 m²
CARPORT
32,50 m²
BAD / WC
2,64 m²
ABST.R.
2,88 m²
KOCHEN / ESSEN / WOHNEN
54,73 m²
TERRASSE
23,73 m²
POOL
15,00 m²
BALKON
46,47 m²


11a
N

Objektbeschreibung

PANORAMAVILLA „GOLDEN HOUR“ – ARCHITEKTUR, WEITBLICK UND PRIVATSPHÄRE

In erhöhter Lage von Graz-Andritz entsteht mit der **Panoramavilla "Golden Hour"** ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Anspruch an Architektur, Qualität und Privatsphäre.

Auf rund **190 m² Nutzfläche** und einem etwa **912 m² großen Grundstück** verbindet die Villa modernes Design mit einem durchdachten Wohnkonzept. Der repräsentative Wohnbereich befindet sich bewusst im Obergeschoß: Ein rund **55 m² großer, offen gestalteter Wohn-, Koch- und Essbereich** mit großzügigen Glasflächen öffnet sich auf weitläufige Außenflächen und schafft ein **lichtdurchflutetes Raumgefühl** mit besonderem Bezug zur Umgebung. Ein rund **46 m² großer Balkon** sowie ein eigener Pool (optional gegen Aufpreis) direkt auf der Wohnebene machen diesen Bereich zu einem exklusiven Rückzugsort mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität.

Im Erdgeschoß liegt die private Ebene mit Master-Bedroom samt Schrankraum und Bad, zwei weiteren Zimmern, zusätzlichem Bad sowie eigener Saunaräumlichkeit. Eine **großzügige Terrasse von über 55 m²** verbindet die Innenräume direkt mit dem Garten. Hochwertige Materialien, klare Architektur und die Trennung zwischen offenem Wohnen und privatem Rückzug verleihen der Villa ihren besonderen Charakter.

Ausgewählte Bereiche der Villa können noch individuell mitgestaltet werden. Raumaufteilung, Zwischenwände sowie Böden, Fliesen und weitere Ausstattungsdetails lassen sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten an persönliche Wünsche anpassen.

Eckdaten & Highlights

- rd. **190 m² Nutzfläche**
- rd. **912 m² Grundstück**
- rd. **720 m² Eigengarten**
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich mit rd. 55 m²

- Master-Bedroom mit Ankleideraum und eigenem Bad
- zwei weitere Schlafzimmer
- ein weiteres Badezimmer
- großzügige Freiflächen auf allen Wohnebenen
- Kühlanlage
- Pool direkt auf der Wohnebene (optional gegen Aufpreis)
- Sauna (ohne Innenausbau)
- Carport mit rd. 32,5 m²
- PV-Anlage gemäß gesetzlichen Vorgaben
- Vorbereitung für E-Ladestation (Leerverrohrung)
- Isolier-dreifach-Verglasung
- elektrisch betriebene Außenraffstores
- **Baustart geplant 2027**
- **provisionsfrei für Käufer**

Eine Villa für alle, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und moderne Architektur suchen – mit Pool, Sauna, viel Freiraum und der Möglichkeit, das eigene Zuhause noch mitzugestalten. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und ein persönliches Beratungsgespräch zu dieser exklusiven Wohngelegenheit in Graz-Andritz.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden sorgfältig erhoben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Angaben können teilweise gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m

Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap