PROVISIONSFREI | Moderne Villa in Graz-Andritz – Wohnen auf höchstem Niveau



Objektnummer: 3394

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	193,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.599.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

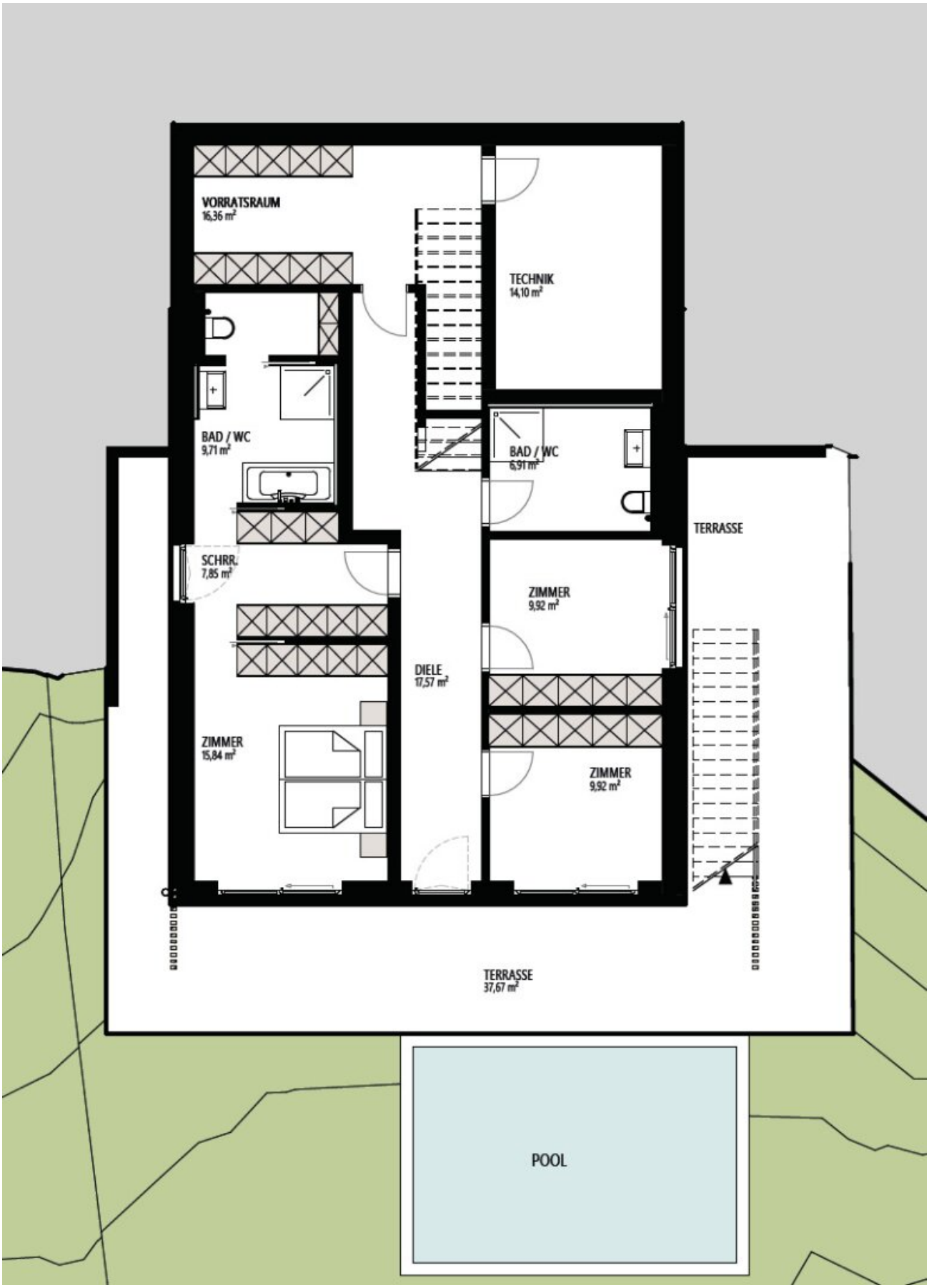


Anna Baranova

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz






VORRATSRAUM
16,36 m²
TECHNIK
14,10 m²
BAD / WC
9,71 m²
BAD / WC
6,91 m²
TERRASSE
SCHRR.
7,85 m²
ZIMMER
9,92 m²
DIELE
17,57 m²
ZIMMER
15,84 m²
ZIMMER
9,92 m²
TERRASSE
37,67 m²
POOL


ABST.R.
3,00 m²
VORRAUM
19,82 m²
PARKPLATZ ÜBERDACHT
31,66 m²
BAD / WC
2,76 m²
ABST.R.
3,00 m²
BALKON
11,34 m²
KOCHEN / ESSEN / WOHNEN
56,52 m²
BALKON
41,09 m²


13
SCHRAMLETENSTRASSE
SCHNITT HAUS 1 B-B
ANSICHT OST HAUS 2
SCHNITT HAUS 1 A-A
ANSICHT OST HAUS 1
N

Objektbeschreibung

Golden Hour – Exklusive Panoramavilla in Graz-Andritz

In ruhiger Grünlage von Graz-Andritz entsteht eine moderne Panoramavilla, die großzügiges Wohnen, hochwertige Architektur und viel Privatsphäre verbindet. Die erhöhte Lage bietet einen schönen Blick ins Grüne, während Nahversorgung, Schulen und die Grazer Innenstadt gut erreichbar bleiben.

Eckdaten

- **Nutzfläche:** ca. 193 m²
- **Grundstück:** ca. 884 m²
- **3 Schlafzimmer**
- **Master-Bedroom mit Schrankraum und eigenem Bad**
- **Wohn-/Koch-/Essbereich:** ca. 56,5 m²
- **Balkon:** ca. 41 m² + zusätzlicher Balkon mit ca. 11 m²
- **Terrasse:** ca. 37,7 m²
- **überdachter Stellplatzbereich:** ca. 31,7 m²
- **Kühlanlage**
- **PV-Anlage gemäß gesetzlichen Vorgaben**
- **Vorbereitung für eine E-Ladestation** (Leerverrohrung)

- **Pool optional gegen Aufpreis**
- **Geplanter Baustart:** 2027
- **Individuelle Mitgestaltung teilweise noch möglich**
- **Provisionsfrei für Käufer**

Das Herzstück der Villa befindet sich im Obergeschoß. **Der rund 56 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich** ist offen geplant und bietet durch die großzügigen Fensterflächen viel Licht und einen schönen Blick ins Grüne. **Der angrenzende Balkon mit rund 41 m²** erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft viel Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoß befindet sich der private Bereich des Hauses. Neben dem **Hauptschlafzimmer mit eigenem Schrankraum und Bad** stehen **zwei weitere Zimmer** sowie ein zusätzliches **Gäste-Bad** zur Verfügung. Von dieser Ebene gelangt man direkt auf die **knapp 38 m² große Terrasse** und weiter in den großzügigen Eigengarten.

Bei der Ausführung wird **Wert auf Qualität und langlebige Materialien gelegt.** Vorgesehen sind unter anderem **Eichenparkett, großformatige keramische Beläge, dreifach verglaste Fenster sowie elektrisch betriebene Raffstores.**

Da der **Baustart für 2027 geplant** ist, können Käufer derzeit noch eigene Vorstellungen einbringen. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten können Raumaufteilung und Zwischenwände angepasst werden. Auch bei Böden, Fliesen und weiteren Ausstattungsdetails stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl.

Ein modernes Zuhause mit viel Platz, Weitblick und der Möglichkeit, schon während der Planungsphase persönliche Wünsche einfließen zu lassen.

Baustart geplant 2027 | Provisionsfrei für Käufer

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 <500m
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