

Exklusive Neubauvilla mit traumhaftem Fernblick in begehrter Wohnlage von Graz-Andritz



Objektnummer: 3416

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schirmleitenstraße
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

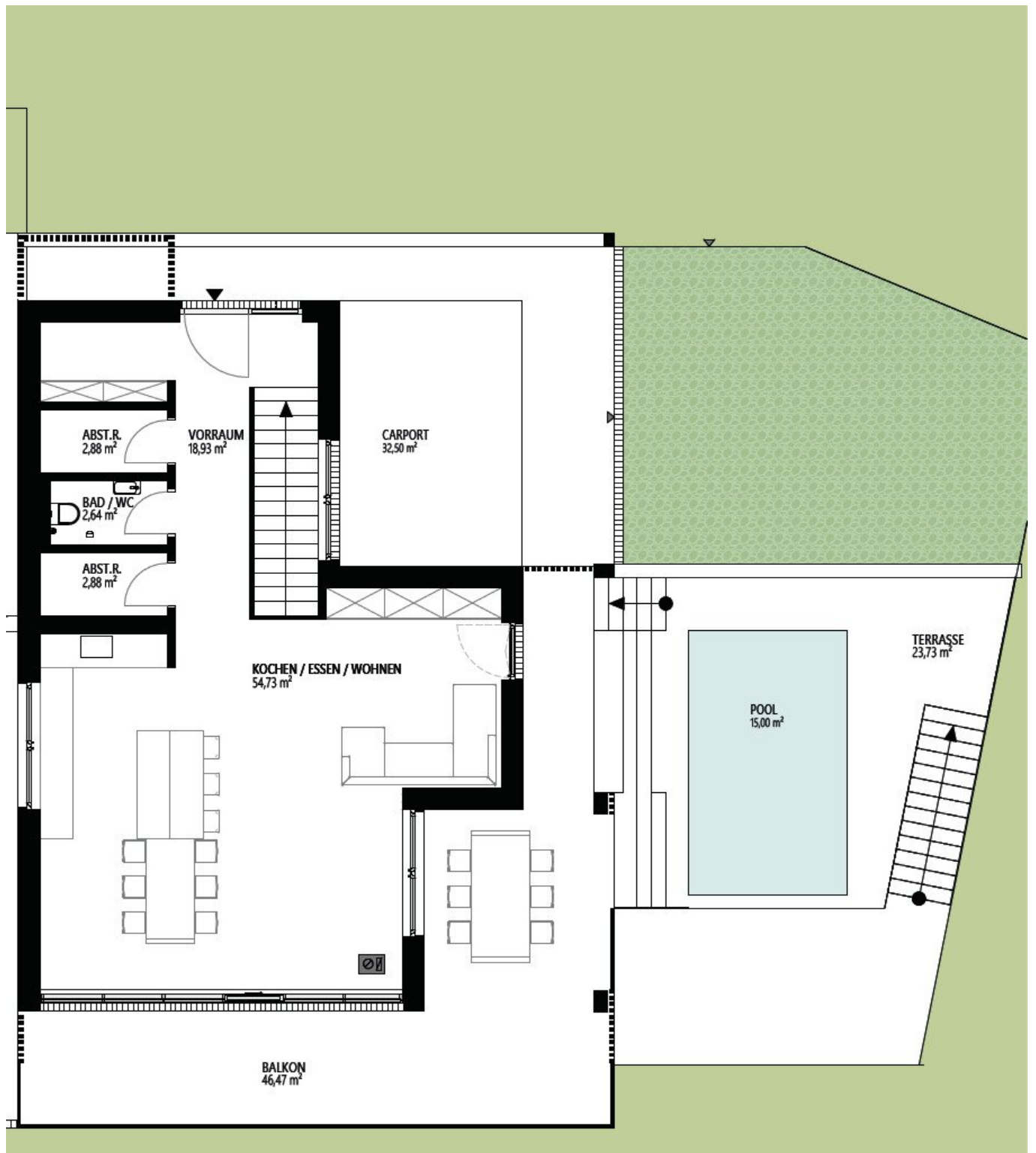


Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107









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 <750m
Apotheke <2.250m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.250m
Universität <5.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <2.750m
Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <5.250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap