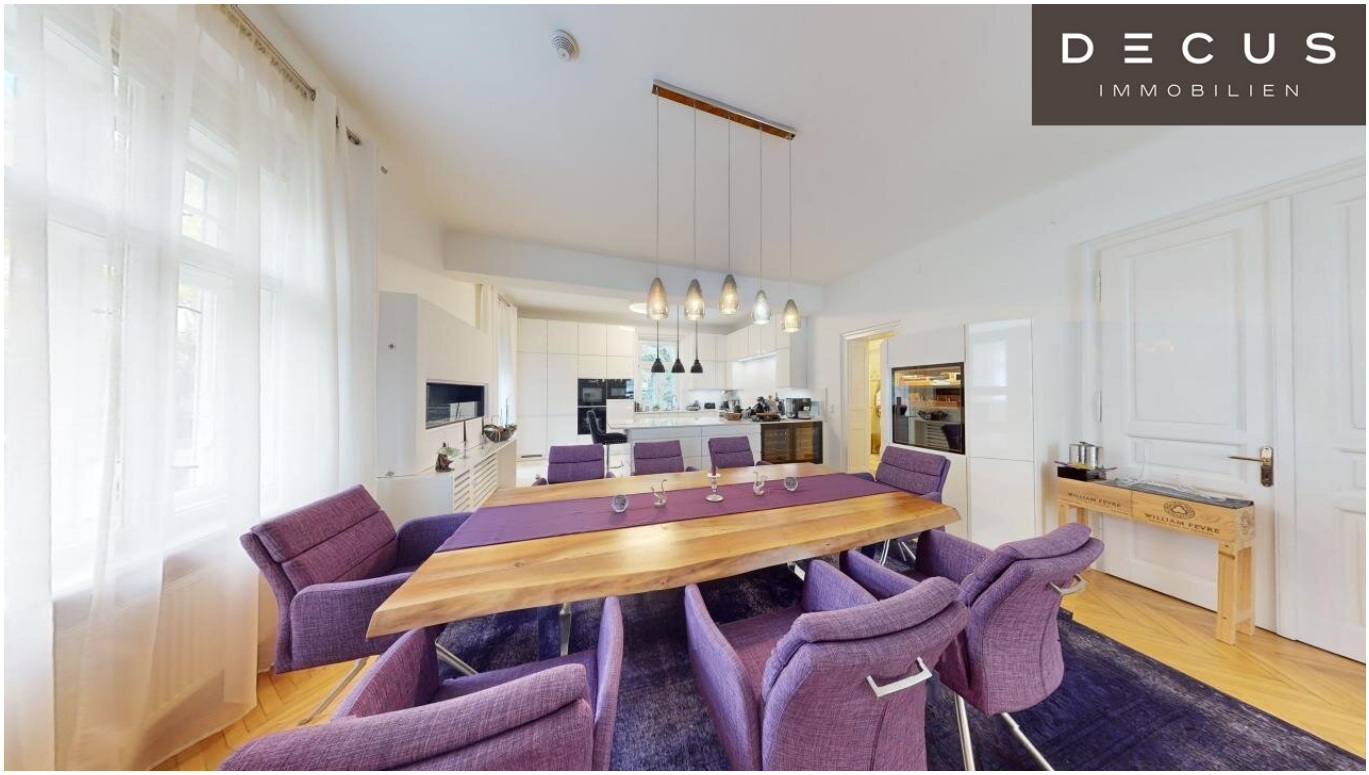
| EXKLUSIVE JUGENDSTILVILLA | EIN WOHNTRAUM DER EXTRAKLASSE | ca. 350m² | MIT 2 TERRASSEN, BALKON, AUSSENPOOL & GARTEN



Objektnummer: 1170092

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1912
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	350,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 129,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	2.795.000,00 €

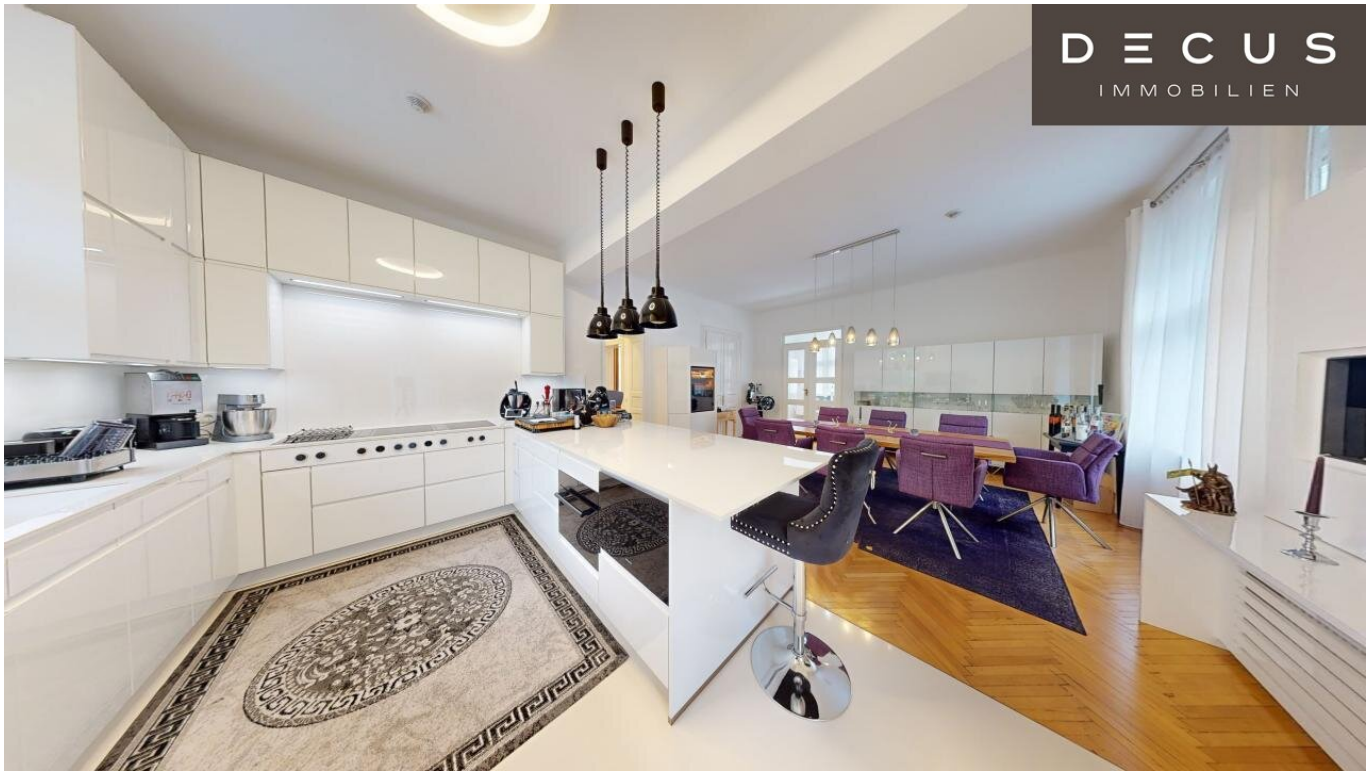
Provisionsangabe:

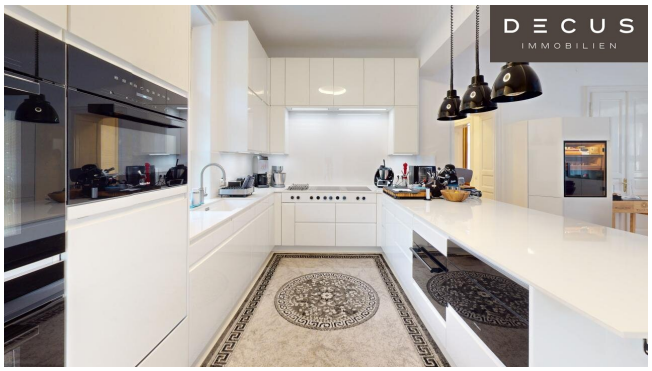
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

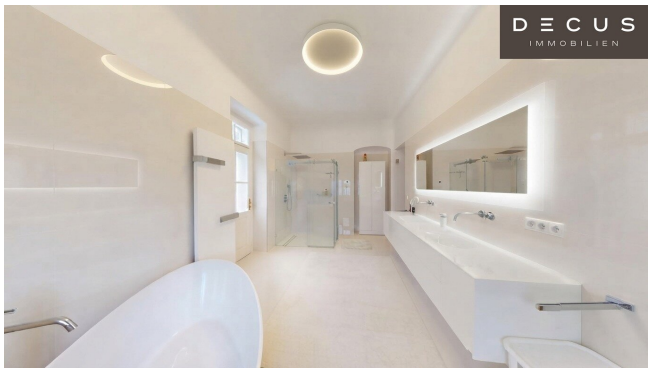

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

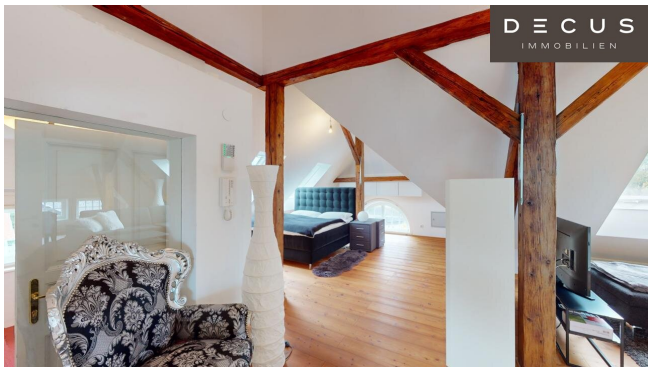
DECUS
IMMOBILIEN

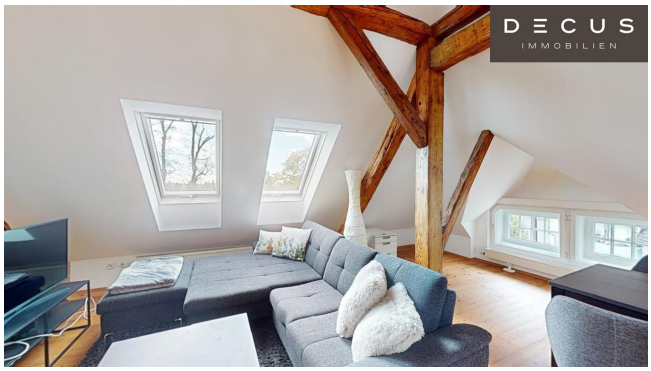
DECUS
IMMOBILIEN

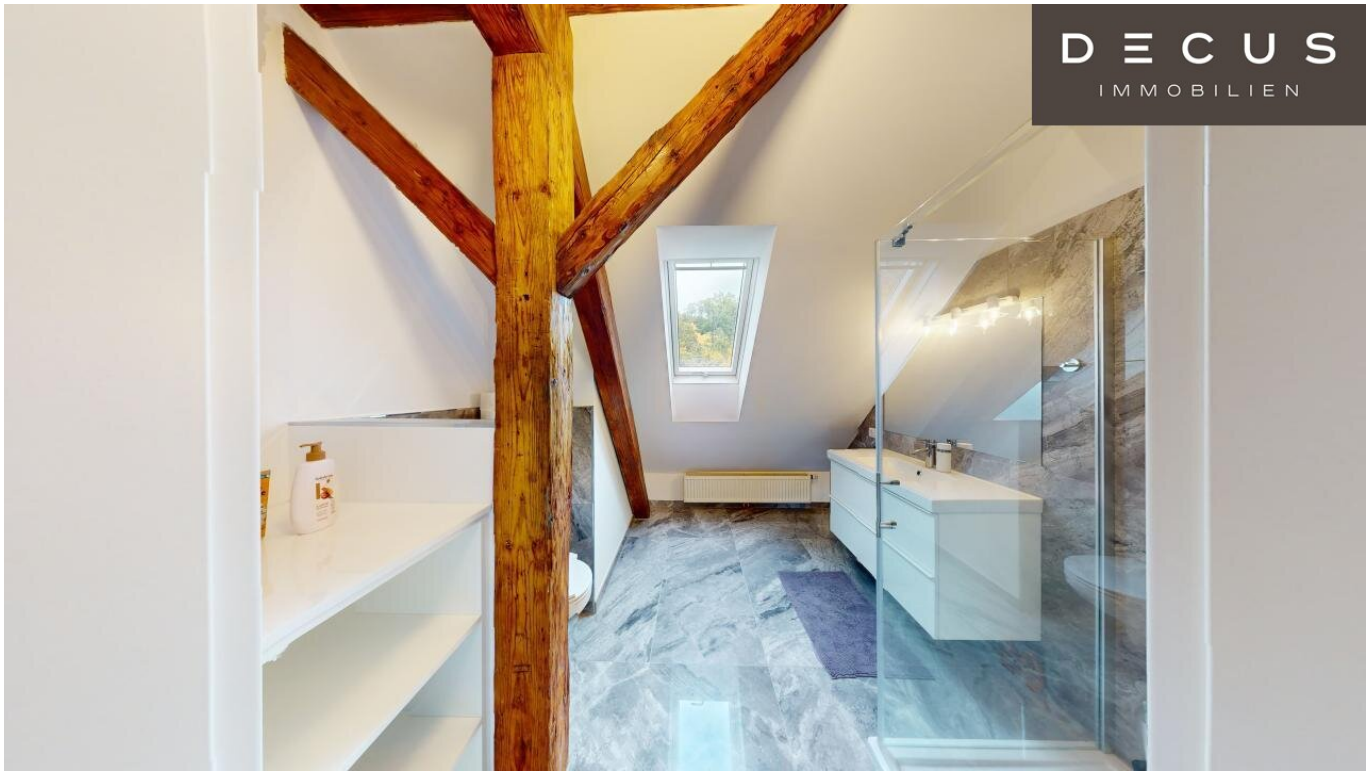
DECUS
IMMOBILIEN

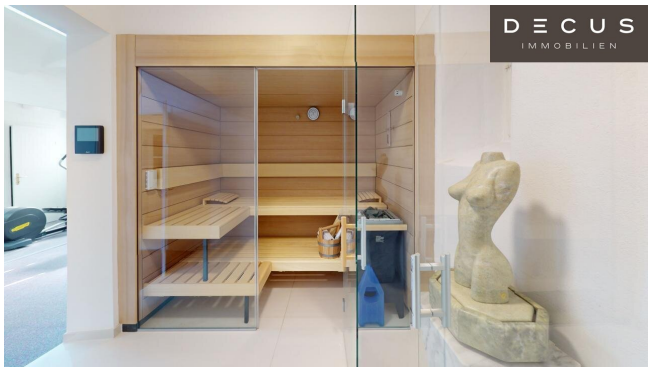

DECUS
IMMOBILIEN

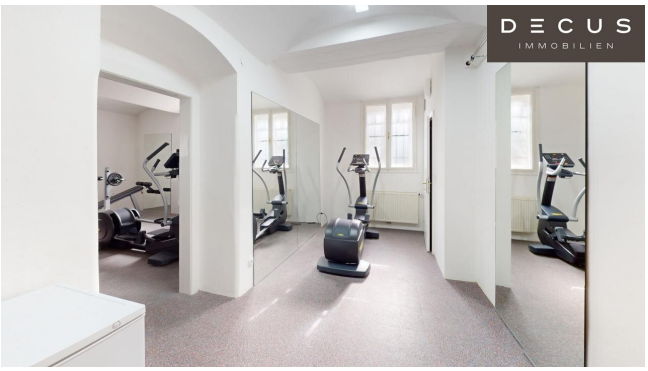
DECUS
IMMOBILIEN

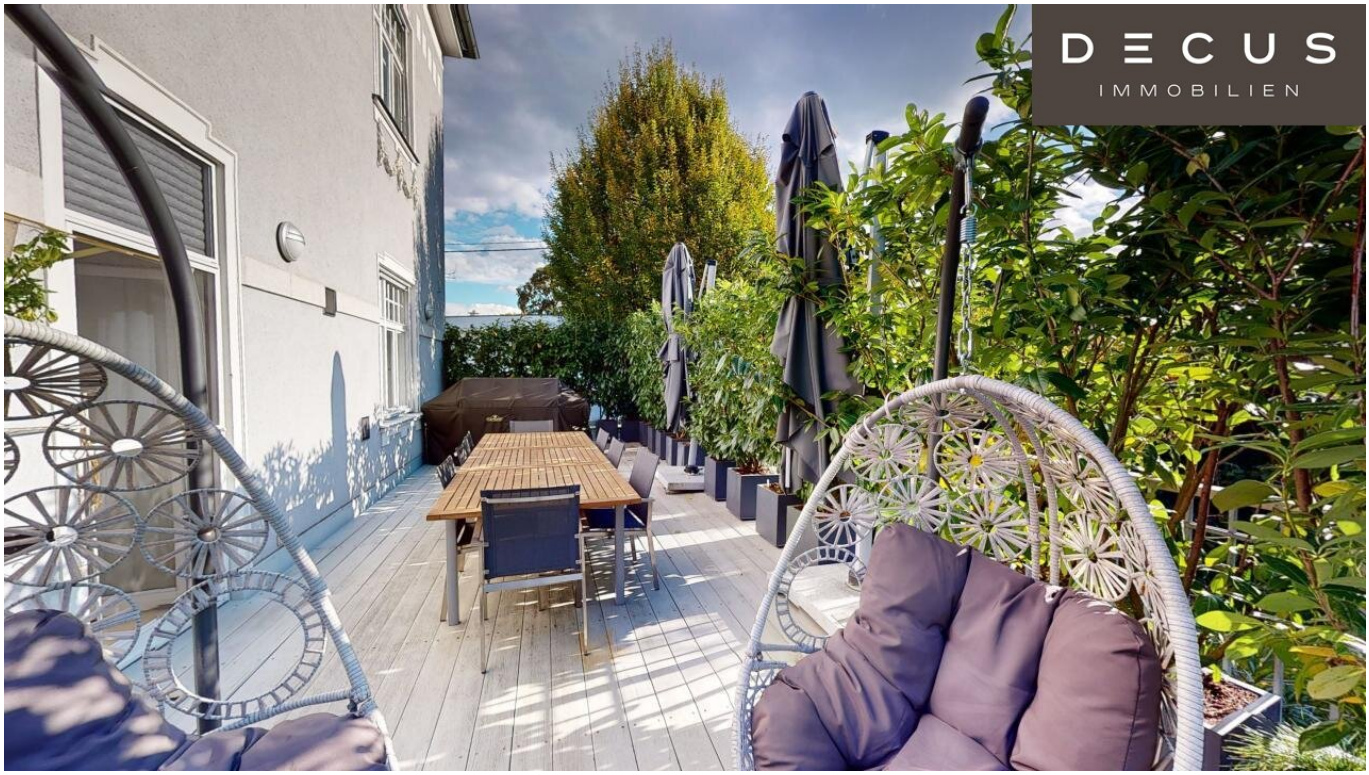

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

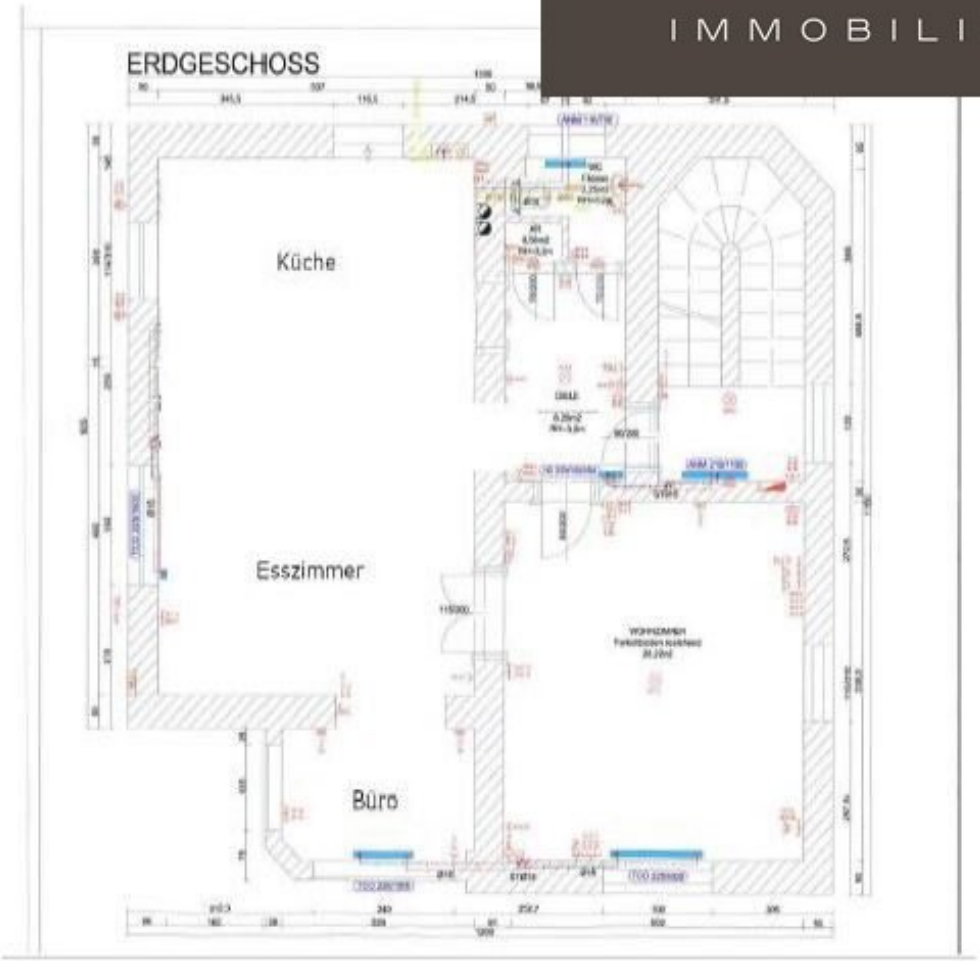

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

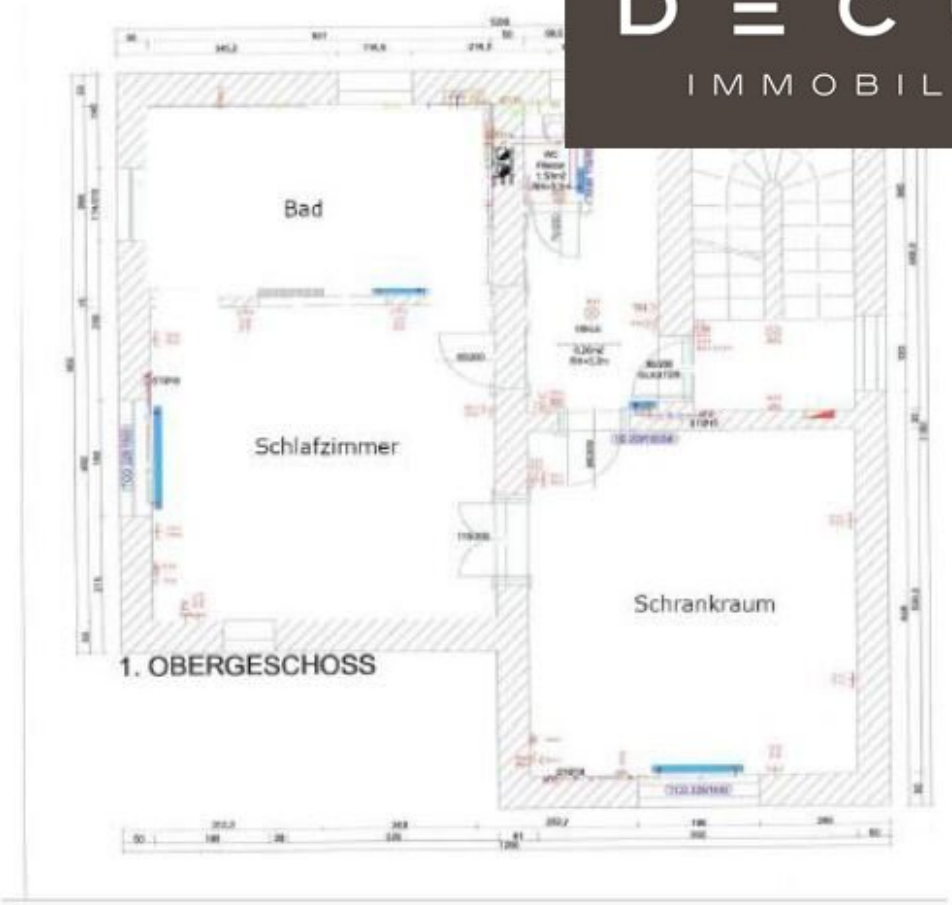
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **Jugendstilvilla**, entstanden nach den Entwürfen des Baumeisters **Kapellari** im Jahr **1912**, erfuhr 2015 eine umfassende Renovierung. Dabei vereinte man den **historischen Charme des Altbaus** mit modernen Annehmlichkeiten, um ihre ursprüngliche Pracht wiederherzustellen. Im Jahr 2022 wurde der Innenbereich modernisiert und der **Außenbereich** um einen **Pool (ca. 11,5m x 3,5m)** mit einer eleganten Pergola erweitert.

Die großzügige Wohnfläche der Villa erstreckt sich über **vier Etagen** mit etwa **350 m²**. Im Hochparterre befinden sich das stilvolle **Wohnzimmer** sowie eine moderne Küche mit **offenem Essbereich** und einem **Ethanol-Kamin.** Eine geräumige grüne **Sonnenterrasse** ist von hier aus zugänglich. Der **Arbeitsbereich** im Erker, der vom Esszimmer aus zugänglich ist, bietet Platz für zwei Arbeitsplätze. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein **Gäste-WC** und einen **Abstellraum**.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein **großzügiges Schlafzimmer** mit einem Ankleidezimmer und ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch, begehbarer Dusche und **freistehender Badewanne** sowie ein kleiner **Balkon**. Ein **separates WC** mit Handwaschbecken ergänzt diese Etage.

Das zweite Obergeschoss, das Dachgeschoss, bietet einen **loftartigen Wohnbereich**, eine Einbauküche und ein Badezimmer mit Dusche und integriertem WC. Optional könnte dieser Bereich auch als **eigenständige Wohneinheit** genutzt werden und bietet von dem kleinen Balkon aus einen herrlichen **Blick ins Grüne**.

Im Untergeschoss befinden sich ein kleiner **Weinkeller** sowie ein **Fitnessraum**, eine **Sauna** und ein **Dampfbad** mit **Fußbodenheizung**. Zusätzlich gibt es ein weiteres WC und einen **Hauswirtschaftsraum** mit Dusche.

Für diejenigen, die sich nach einem raffinierten Zuhause mit zeitloser Eleganz sehnen, bietet diese Jugendstilvilla mit ihrer einladenden Atmosphäre und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - sei es für familiäres Miteinander oder individuelle Rückzugsorte - die perfekte Residenz.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer äußerst **ruhigen und erstklassigen Wohngegend**. In Eggenberg laden die **malerischen Schlossgärten** des Schlosses Eggenberg zu entspannten Spaziergängen ein. Das **Naherholungsgebiet Plabutsch** bietet zudem eine Vielzahl von Aktivitäten in der Natur, während Aussichtspunkte einen herrlichen Blick über die Stadt Graz bieten.

Zusätzlich befindet sich das Sport- und Wellnessbad Auster in der Nähe, das im Sommer eine

erfrischende Abkühlung und Spaß für die ganze Familie bietet.

Die Haltestelle Baierdorf für die Buslinie N7 und die Straßenbahnlinie 7 liegt nur 300 Meter entfernt, was den Zugang zur **Innenstadt** innerhalb von etwa **20 Minuten** ermöglicht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap