Imposante Villa nahe Golfplatz Andritz – ca. 1.400 m² Grund in Graz-St. Veit



Objektnummer: 1750/63

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,00 m²
Zimmer:	7
Keller:	145,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36
H +43 664 91 666 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KI-bearbeitete Darstellung




KI-bearbeitete Darstellung









































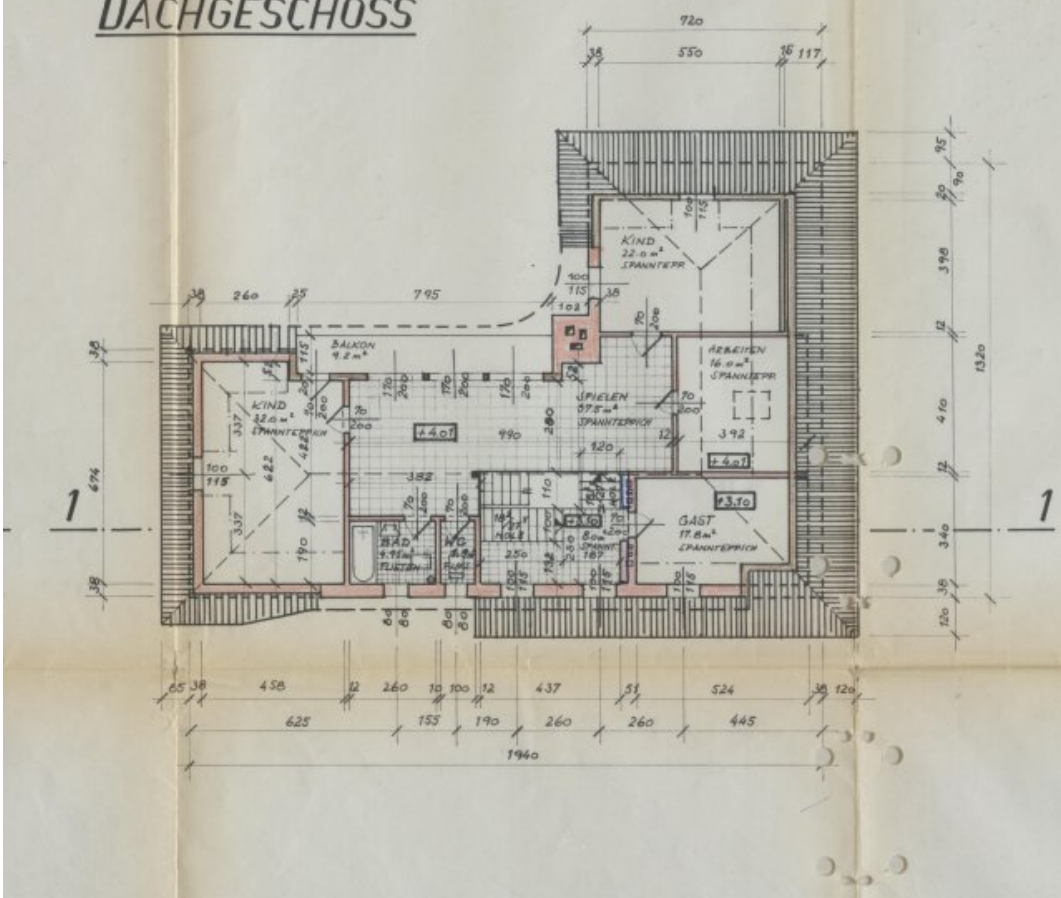


Einreichplan 1974

Historischer, baubehördlich bewilligter Einreichplan. Der tatsächliche Gebäudebestand weicht in einzelnen Bereichen von dieser Darstellung ab. Aktuelle Bestandspläne liegen nicht vor.

Für Vermarktungszwecke hinsichtlich einzelner Lagebezeichnungen anonymisierte Plankopie.

DACHGESCHOSS



LAGEPLAN



N

PLANUNGSBÜRO
Ing. Alfred GOLLNER
Baumeister

A 14 Stadtplanungsamt
eingelangen
am 1974 08 19

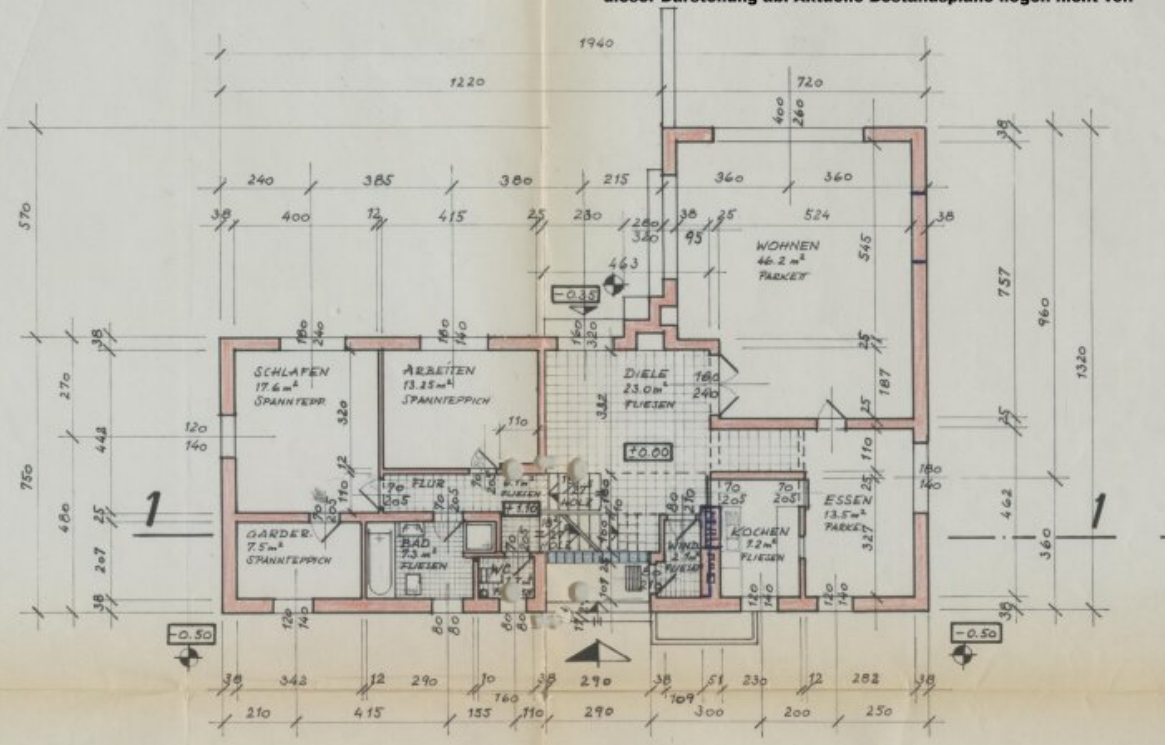
EINREICHPLAN
WOHNHAUS ANDRE

GRUNDRISSE WOHN
LAGEPLAN

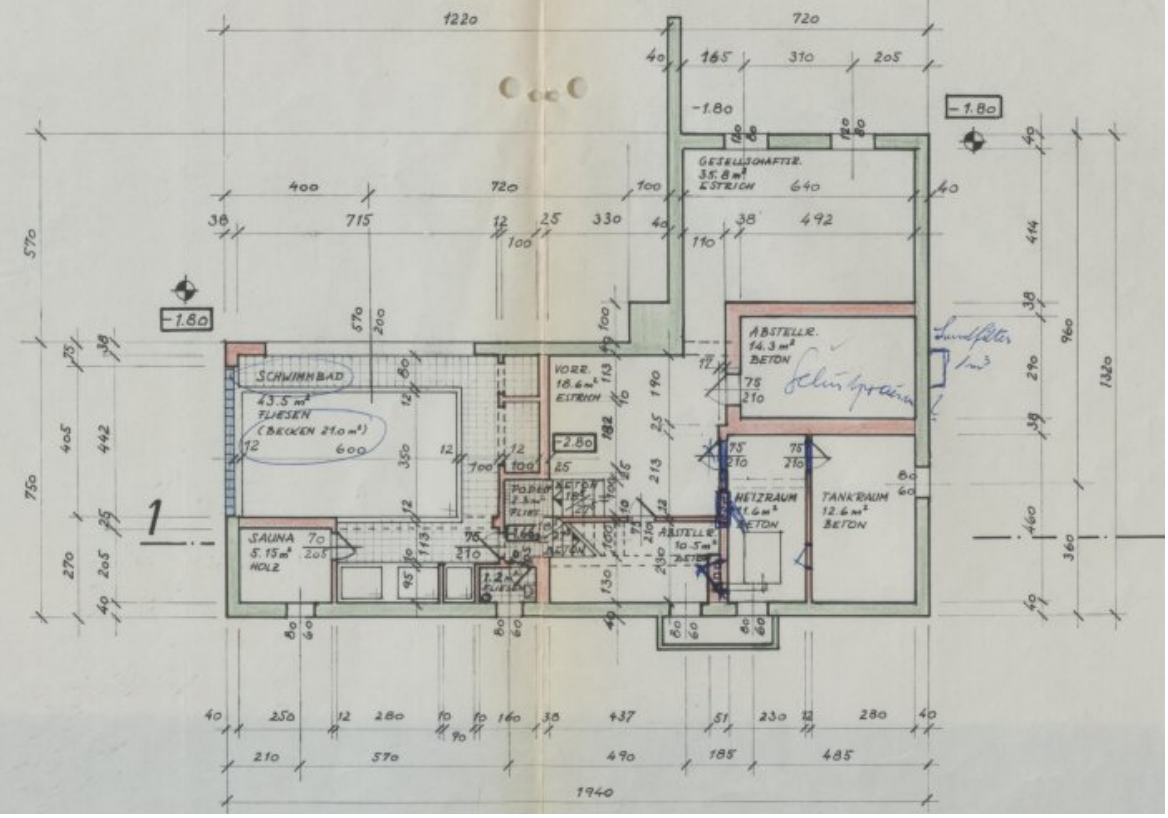
Einreichplan 1974

ERDGESCHOSS

Historischer, baubehördlich bewilligter Einreichplan. Der tatsächliche Gebäudebestand weicht in einzelnen Bereichen von dieser Darstellung ab. Aktuelle Bestandspläne liegen nicht vor.



KELLERGESCHOSS:



Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Villenlagen von Graz

Immobilien in dieser besonderen Lage rund um den Golfplatz Andritz gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Umso außergewöhnlicher ist die Gelegenheit, sich hier auf einem rund **1.403 m² großen Grundstück** ein neues Zuhause zu schaffen.

In Graz-St. Veit präsentiert sich diese **imposante Villa mit rund 285 m² Wohnfläche laut vorliegenden Planunterlagen**, sieben Zimmern, beeindruckenden Raumdimensionen, markanter Architektur und einem weitläufigen Garten mit **gewachsenem Baumbestand** in sonniger Westausrichtung.

Raumhöhen von teilweise bis zu 3,60 m im Erdgeschoss und eine beeindruckende, rund 6,30 m hohe Galerie verleihen dem Haus ein außergewöhnliches Raumgefühl. Großflächige Fenster sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche und eröffnen reizvolle Ausblicke auf den Plabutsch, die Ruine Gösting und in Richtung Golfplatz.

Das Zusammenspiel aus eindrucksvoller Architektur, weitläufigem Grundstück, vielseitigem Raumangebot und dem hochwertigen Wohnumfeld schafft eine Wohnqualität, wie sie in Graz nur selten zu finden ist.

Die besondere Architektur und das eindrucksvolle Raumgefühl prägen den unverwechselbaren Charakter dieser Villa. Ergänzend wurden seit 2016 gezielte Modernisierungen an Fenstern, Fassade und Dach sowie Erneuerungen der Bodenbeläge in den Jahren 2016 und 2022 vorgenommen. Die sieben Zimmer bieten vielfältige Möglichkeiten, persönliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Die Highlights im Überblick

- **Rund 1.403 m² Grundstück** in begehrter Villenlage | **Widmung WR, Bebauungsdichte 0,2–0,4**
- **Ca. 285 m² Wohnfläche laut vorliegenden Planunterlagen** auf zwei Wohnebenen
- **7 Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Zusätzlich ca. 145 m² Untergeschoss laut Plan** mit umfangreichen Nutzflächen

- **Außergewöhnliche Raumhöhen:** teilweise bis zu 3,60 m im Erdgeschoss und ca. 6,30 m im Galeriebereich
- **Sonnige Westausrichtung** und weitläufiger Garten mit gewachsenem Baumbestand
- **Ausblicke auf Plabutsch, Ruine Gösting und in Richtung Golfplatz**
- **Gezielte Modernisierungen und Ausstattungsaktualisierungen seit 2016**
- **Netzwerkverkabelung im gesamten Haus**
- **Doppelgarage sowie weitere PKW-Stellmöglichkeiten**

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen – und die seltene Gelegenheit erkennen, an einer der begehrtesten Adressen im Grazer Norden ansässig zu werden.

Entdecken Sie diese außergewöhnliche Immobilie persönlich. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und die Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Laufende Kosten

Die laufenden Kosten stellen sich nach den vorliegenden Angaben wie folgt dar:

- **Grundsteuer, Kanal und Abfall:** ca. € 135 pro Monat
- **Wasser:** ca. € 31 pro Monat (verbrauchsabhängig)

Heizung und Warmwasser

Der durchschnittliche Heizölverbrauch lag in den vergangenen Jahren laut Eigentümer bei rund **2.500 Litern jährlich** und umfasst sowohl die Beheizung des Hauses als auch die Warmwasseraufbereitung. Die tatsächlichen Kosten hängen vom individuellen Verbrauch und dem jeweiligen Heizölpreis ab.

Die angeführten Betriebskosten basieren auf den derzeit verfügbaren Informationen. Verbrauchsabhängige Kosten können je nach Haushaltsgröße, Nutzungsverhalten sowie den jeweiligen Energie- und Versorgungstarifen variieren.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite, den vorliegenden Planunterlagen und/oder Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Es besteht kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap