Ein Logenplatz über Graz – Traumhafte Panoramalage auf der Neue-Welt-Höhe - seltene Gelegenheit



Objektnummer: 300157

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neue-Welt-Höhe
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Rainer

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

H +43 699 15550880






































KI-bearbeitet



































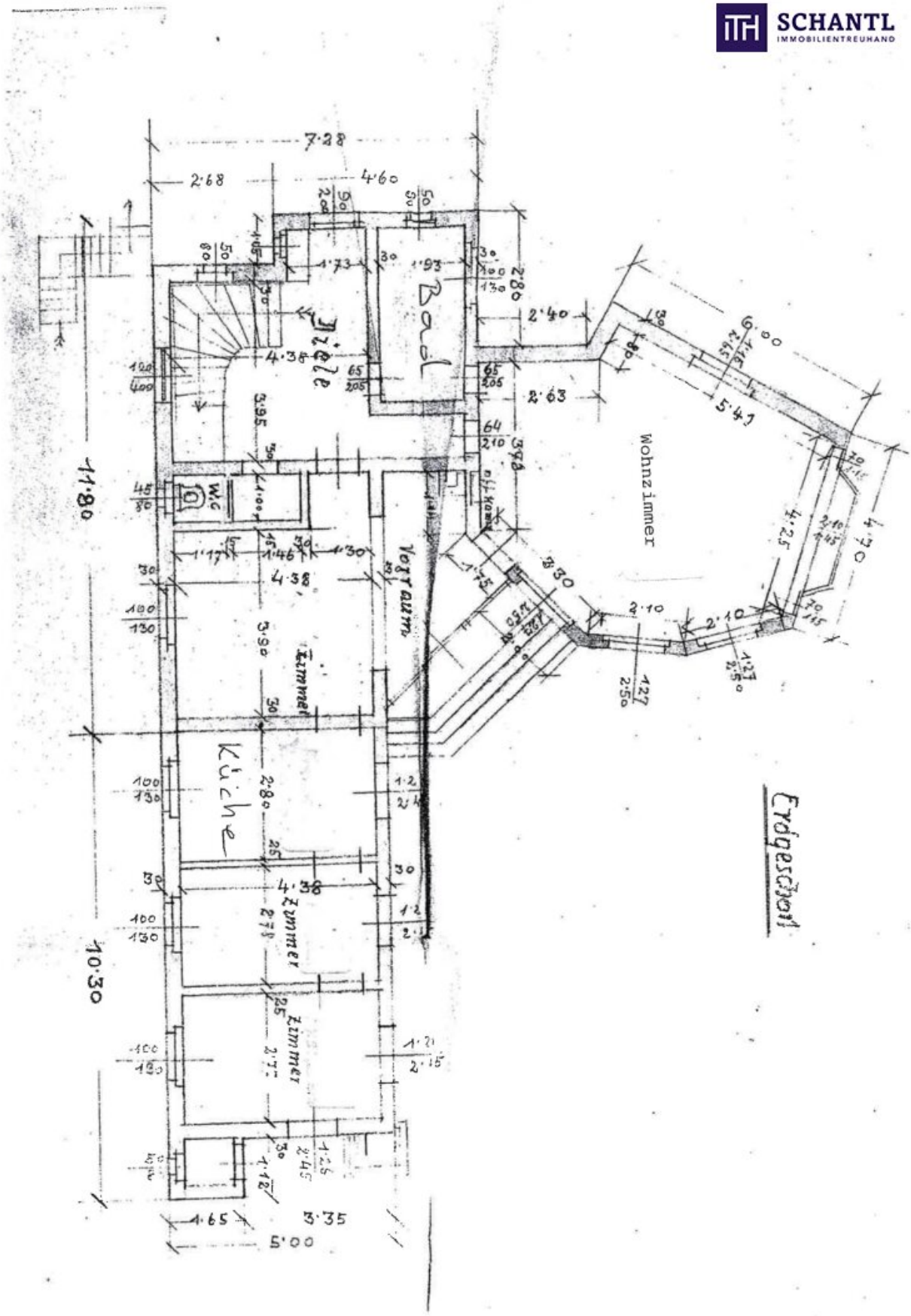




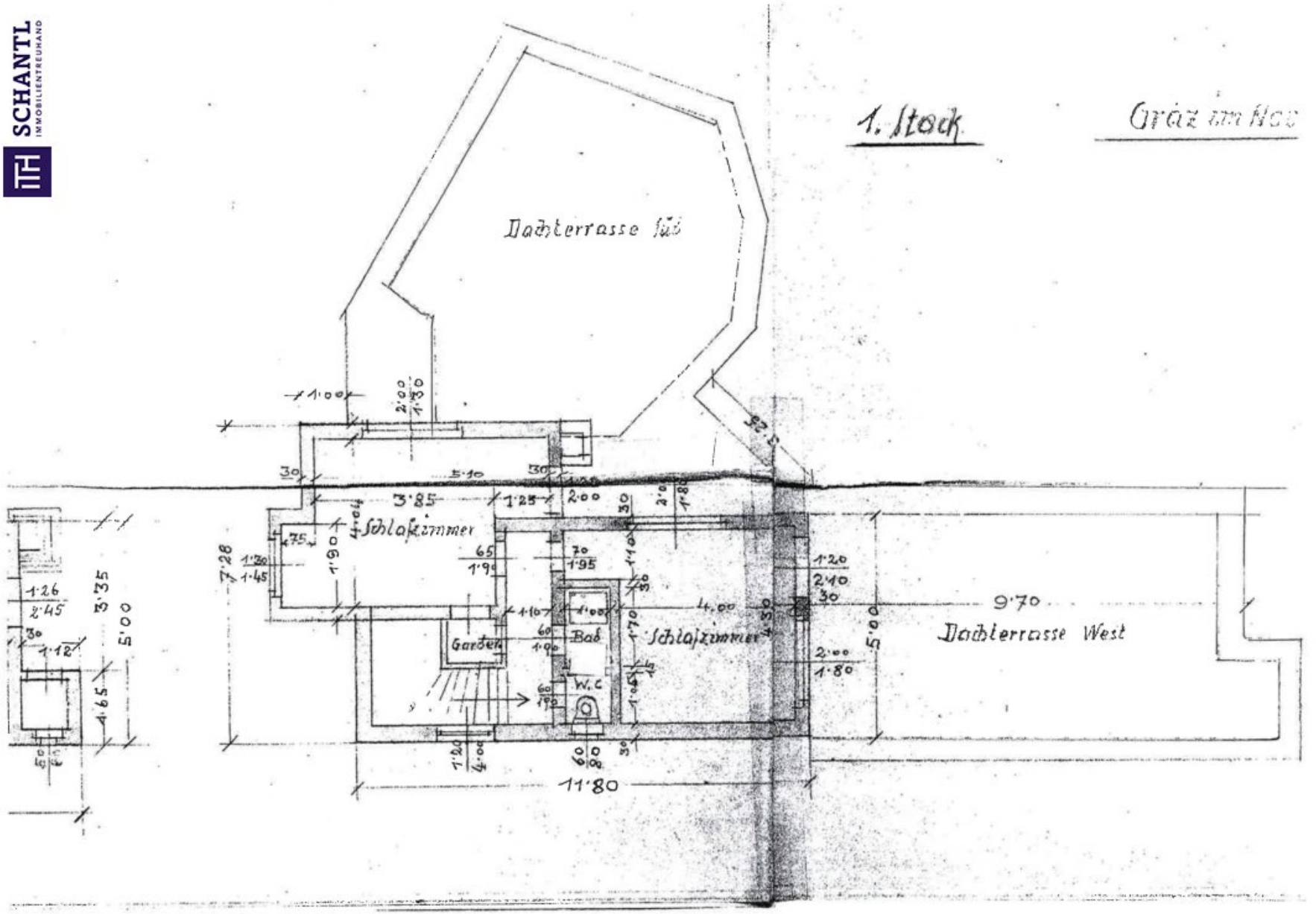



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



9.50
5.40
2.80
2.15
2.70
2.50
2.20
Keller Fb.
Erdgeschoß Fb.
1. Stock Fb.
Stahlbeton
Zement-Estrich
Beton
Isolier
2.65

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

STRAT GRAZ STADT BAU

Stadtvermessu

-3/6 -1989

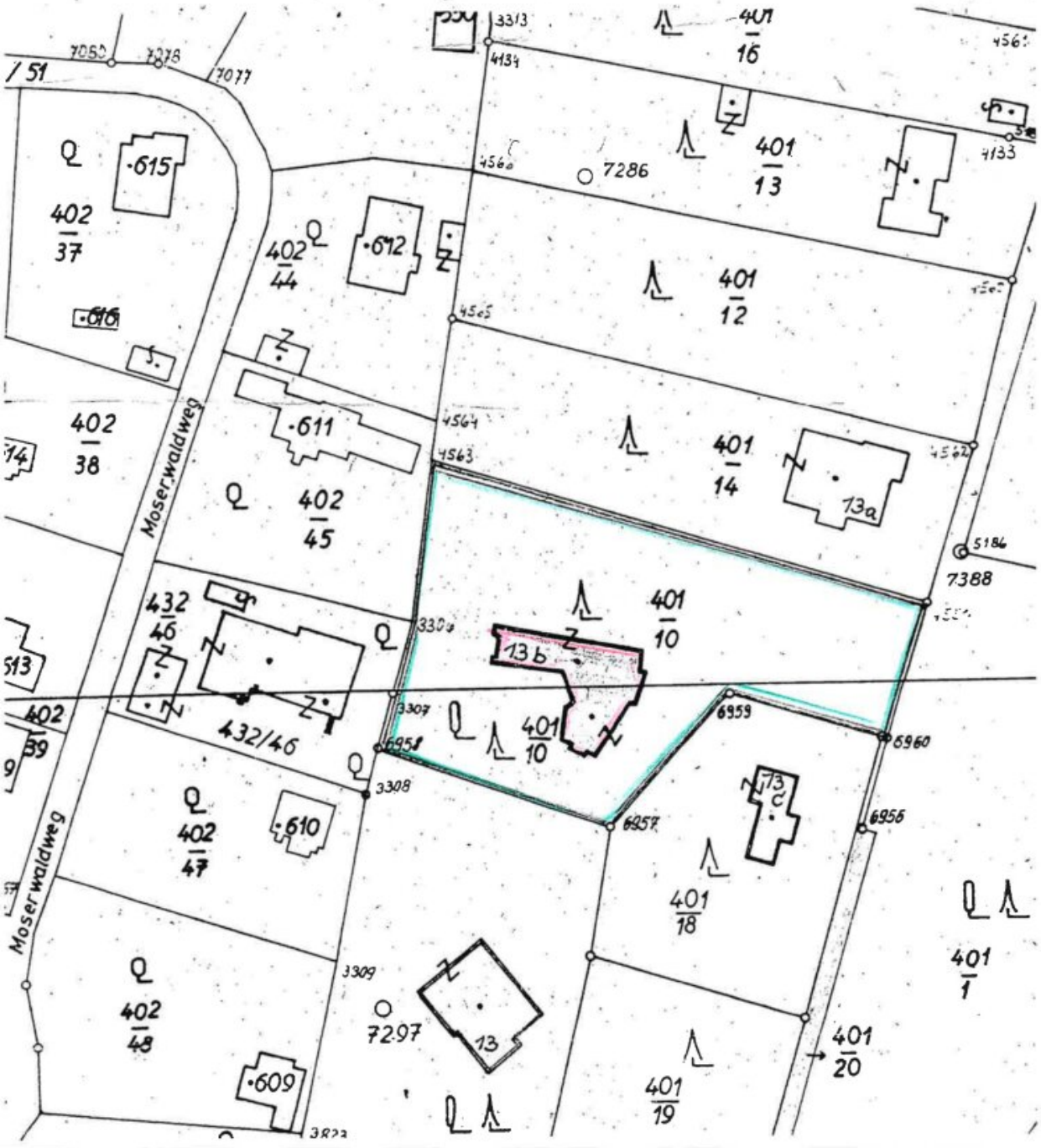
Peter

Lageplan

Maßstab 1: 1000

6922 - 4

Mappenblatt N



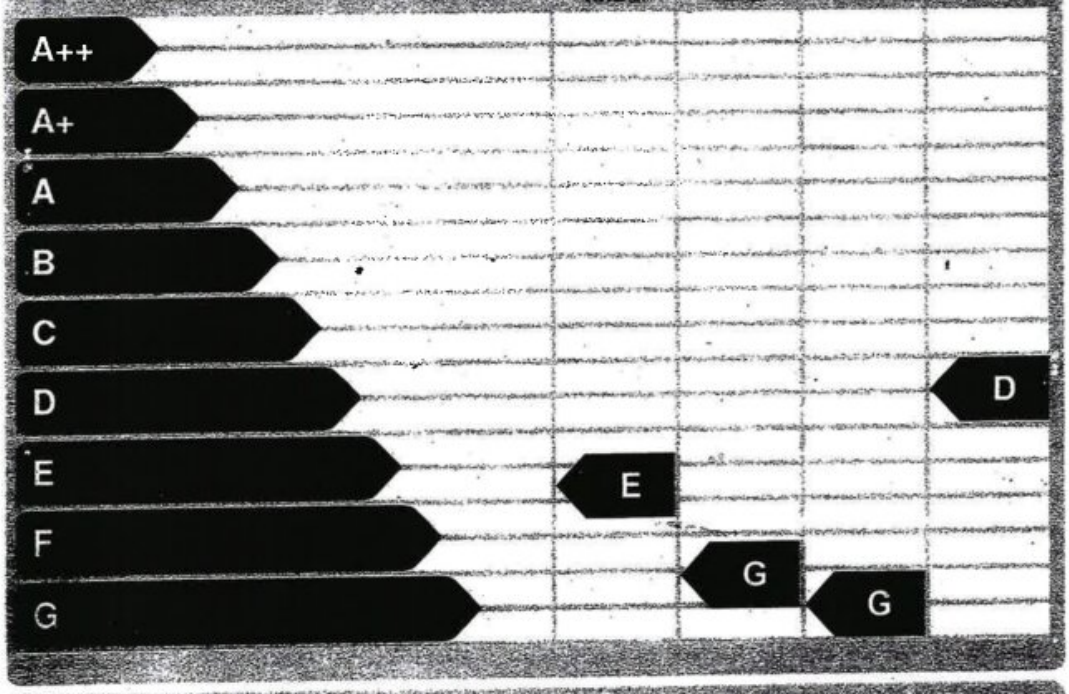
SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Energieausweis für Wohngebäude

ÖIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB Richtlinie 6, Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	EFH - Neue Welt Höhe 13b, Graz		
Gebäudeteil		Baujahr	1997
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Wesentliche Sanierung	
Straße	Neue Welt Höhe 13b	Katastralgemeinde	63119 St. Peter
PLZ/Ort	8042 Graz-St. Peter	KG-Nr.	63119
Grundstücksnr.	401/10	Seehöhe	345 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Siehe geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit auf der Neue-Welt-Höhe

Villengrundstück mit Bestandsvilla, altem Baumbestand und Blick über Graz bis ins Koralmgebiet

Neue-Welt-Höhe · 8042 Graz

Absolute Ruhelage, ein weiter Ausblick und ein Garten mit gewachsenem Baumbestand: Diese Liegenschaft auf der Neue-Welt-Höhe verbindet Privatsphäre mit der Nähe zur Stadt. Der Blick über Graz bis ins Koralmgebiet und die ganzjährige Besonnung von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang machen diesen Ort zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die einen besonderen Lebensmittelpunkt suchen.

Die Liegenschaft

Das Villengrundstück bietet einen stimmungsvollen Rahmen für großzügiges Wohnen im Grünen. Alte Bäume prägen den Charakter des Gartens und schaffen natürliche Rückzugsbereiche. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße mit ausschließlich Anrainerverkehr und unterstreicht die ruhige, private Atmosphäre.

Das bestehende Haus wurde 1965 errichtet und seither technisch auf einen neueren Stand gebracht. Rund **160 m² Wohnfläche** verteilen sich auf **sechs Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, drei WCs und Nebenräume**.

Zwei Dachterrassen mit jeweils rund **50 m²** ergänzen das Raumangebot um großzügige Freiflächen. Darüber hinaus bieten sie einen Ansatzpunkt für eine mögliche Erweiterung der Wohnfläche. Die bauliche und behördliche Umsetzbarkeit ist gesondert zu prüfen.

Die öffentliche Wasserleitung ist an der Grundstücksgrenze.

Freiraum für persönliche Wohnideen

Der Garten bietet Potenzial für die Errichtung eines uneinsehbaren Pools oder eines Schwimmteichs. Ein eigener Brunnen eröffnet dabei die Möglichkeit zur Befüllung mit Brunnenwasser. Die technischen Voraussetzungen und erforderlichen Genehmigungen sind im Zuge einer konkreten Planung zu klären.

Ein **Doppelcarport** sowie weitere Abstellmöglichkeiten stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Im Bereich vor der Zufahrt befinden sich direkt auf dem eigenen Grundstück Stellflächen für **vier Pkw**.

Ruhig wohnen, die Stadt gut erreichen

Trotz der ausgesprochen ruhigen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar: Die nächste Bushaltestelle liegt etwa **sieben Gehminuten**, die Straßenbahnlinie 6 rund **zehn Gehminuten** entfernt.

Die Besonderheiten auf einen Blick

- Seltenes Villengrundstück auf der Neue-Welt-Höhe in Graz
- Absolute Ruhelage mit Blick über Graz bis ins Koralmgebiet
- Ganzjährige Besonnung von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang
- Alter, gewachsener Baumbestand
- Bestandsvilla mit rund 160 m² Wohnfläche und sechs Zimmern
- Zwei Dachterrassen mit jeweils rund 50 m²
- Potenzial zur Wohnflächenerweiterung, vorbehaltlich entsprechender Prüfung
- Gestaltungsmöglichkeit für einen uneinsehbaren Pool oder Schwimmteich
- Eigener Brunnen
- Doppelcarport und zusätzliche Pkw-Abstellflächen
- Zufahrt über eine Privatstraße mit ausschließlich Anrainerverkehr

Ein besonderer Platz über Graz – für alle, die Ruhe, Weitblick und Raum für eigene Wohnideen schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen die Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Alle Flächen- und Entfernungsangaben sind circa-Angaben. Angaben zu Zustand, Besonnung und Gestaltungsmöglichkeiten beruhen auf den bereitgestellten Informationen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder ein persönliches Beratungsgespräch mit uns.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Wir unterstützen Sie gerne unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie und stellen Ihnen mit größter Sorgfalt sämtliche relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung, damit Sie die bestmöglichen Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Unsere erfahrenen Experten setzen sich dafür ein, für Sie die besten Konditionen zu erzielen – damit Ihre Ziele und Wünsche Wirklichkeit werden.

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Rechtlicher Hinweis

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <750m
Universität <750m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <3.250m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap