Behutsam renovierte Altbauvilla in Grünruhelage in Graz-Mariatrost



Objektnummer: 353

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1912
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	378,00 m²
Nutzfläche:	377,94 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	818,00 m²
Keller:	131,18 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH





































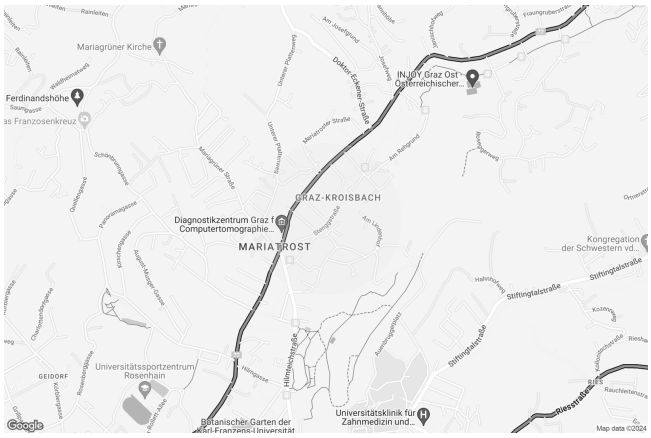











Mariagrüner Kirche
Ferdinandshöhe
Dokter-Eckener-Straße
IN JOY Graz Ost
GRAZ-KROISBACH
MARIATROST
Diagnostikzentrum Graz f
Computertomographie...
Kongregation
der Schwestern vd...
Stiftingtalstraße
Universitätssportzentrum
Rosenhain
GEIDORF
Universitätsklinik für
Zahnmedizin und...
Google
Map data ©2024



AR	7,15m²
Bad/WC	4,75m²
ESSEN/Kochen	43,54m²
Gang	17,90m²
Technik	10,39m²
Wohnen	47,44m²
KG Nutzfläche	**131,18m²**
Garage Bestand	18,58m²

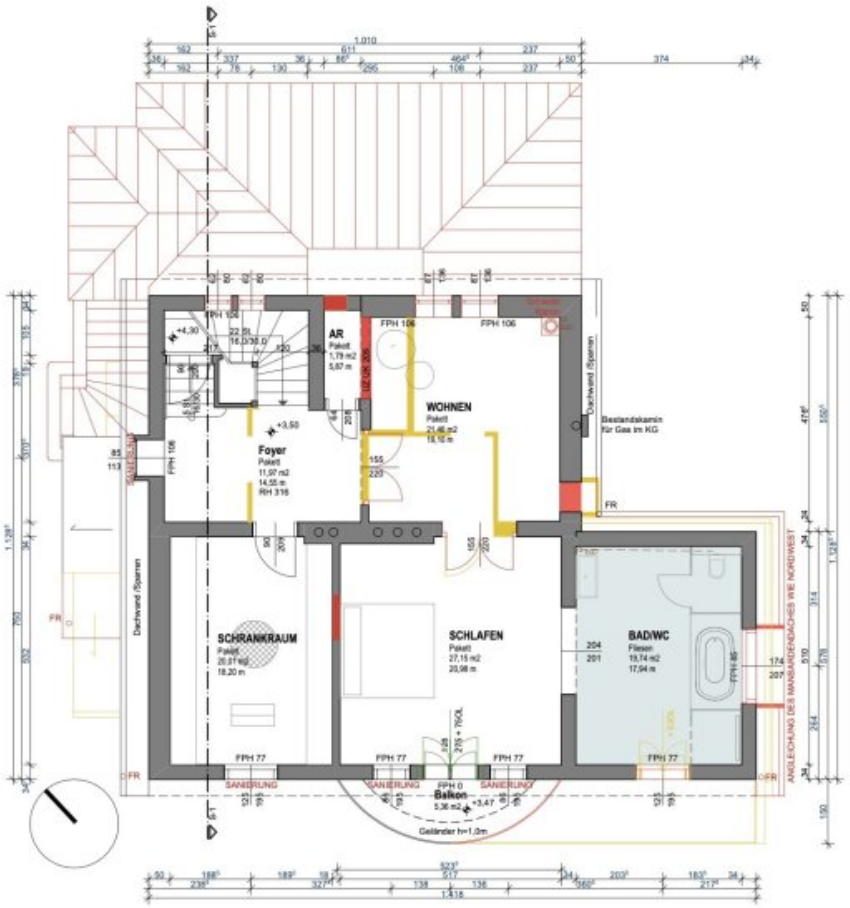
Kellergeschoss



Gesamtwohnnutzfläche	377,94m²
KG/EG/OG	
Garage gebäudeintegriert	18,58m²

BAD/WC	7,26m²
FOYER	16,54m²
KÜCHE	16,97m²
VR/WINTERGARTEN	36,61m²
WOHNEN/MUSIK	48,36m²
Zimmer 1	18,90m²
EG Nutzfläche	**144,64m²**

Erdgeschoss



AR	1,79m²
BAD/WC	19,74m²
Foyer	11,97m²
SCHLAFEN	27,15m²
SCHRANKRAUM	20,01m²
WOHNEN	21,46m²
OG Nutzfläche	**102,12m²**

Obergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vom renommierten Grazer Architekturbüro Nina Halbedl **behutsam modernisierte und ausgebaute Jahrhundertwende-Villa** mit **exklusiver Ausstattung**. Die Liegenschaft in **sympathischer Grünruhelage** in Graz-Mariatrost umfasst das **1912 erbaute und 2021 vollständig sanierte Wohnhaus** sowie den **großzügigen Garten** mit einladender **Terrasse**. Das Haus erstreckt sich über insgesamt **drei Ebenen** und ist durchgehend mit hochwertigen Materialen ausgestattet - ein **Rohdachboden** bietet darüber hinaus zusätzliches Potenzial für weiteren Lebensraum. Die **Architektur ist stilvoll und zeitlos** sowie mit einer großen Portion Charme versehen - das Angebot inkludiert ein **umfangreiches Biedermeier-Inventar** sowie weitere **ausgesuchte Raritäten**.

Wenige Schritte führen zum neugestalteten Eingang des Hauses, welches man natürlich auch mittels direktem Zugang aus der **Garage** kommend bzw. durch einen ebenerdigen Nebeneingang betreten kann. Der neue **Wintergarten**, mit einer über die gesamte Raumlänge versehenen Fensterfront, bietet schon beim Betreten des Hauses ein erstes Highlight und reichlich Platz für gesellschaftliche Anlässe. Die direkt angrenzende, jedoch optisch vom Essbereich getrennte **Designer-Küche ist vollausgestattet** und lässt keinerlei Wünsche offen. Durch das Foyer, vorbei am Treppenhaus, dem Gästezimmer sowie dem angrenzenden Badezimmer geht es in den großzügigen Wohnbereich. Ein bezaubernder **Salon mit Erker** mit einer Raumhöhe von über 3,10 m sowie die geschmackvolle puristische Ausstattung versprühen eine wunderbare Eleganz und Atmosphäre.

Über die elegante Treppe gelangt man in den Vorraum-Bereich des **Obergeschosses**. Diese Etage beinhaltet neben **drei zentral begehbaren Zimmern**, die derzeit als **Schlaf- und Arbeitszimmer** sowie als **großzügiges Ankleidezimmer** genützt werden, ein weiteres, fast 20 m² großes **Badezimmer.** Ein kleiner **pittoresker Balkon** mit Zugang im Schlafzimmer komplettiert das Angebot im Schlafbereich des Obergeschosses. Eine kleine Treppe führt zum ca. **100 m² großen Rohdachboden**, der noch ungenützt sein Dasein fristet.

Das **Unter- bzw. Kellergeschoss** für sich alleine könnte schon eine eigene kleine **Einliegerwohnung** darstellen. Die mit einem **Nebeneingang** versehene Etage verfügt über eine weitere funktionelle **Küche** sowie derzeit über einen Ess- und räumlich abgegrenzten Schlafbereich. Neben dem hier untergebrachten ca. **47 m² großen Wohnbereich** verfügt dieses Geschoss über ein weiteres **Badezimmer** sowie einem zum Weinkeller umfunktionierten **Abstellraum** und dem als **"Laundry"** kombiniert genutzten Technikraum.

Im Zuge der Einreichplanung wurde bereits ein **großzügiger PKW-Abstellplatz mit Zufahrt**, die Errichtung eines ca. **33 m² großen Garten- bzw. Poolhauses** sowie eines **4 x 8 m großen Swimming-Pools** bewilligt.

Die ca. 19 m² große Garage sowie ein eigener Brunnen für eine eventuelle automatische Bewässerungsanlage runden das Angebot dieser außergewöhnlichen Liegenschaft zusätzlich

ab.

Fakten & Daten

- Grünruhelage in Graz-Mariatrost
- 1024 m² Grundstücksfläche
- ca. 800 m² Garten & Vorgarten
- ca. 378 m² Wohnnutzfläche
- ca. 100 m² Rohdachboden
- ca. 37 m² großer Wintergarten
- ca. 47 m² Terrassenfläche
- Raumhöhe bis zu 3,16 m
- vollausgestattete Designer-Einbauküche
- je nach Nutzung bis zu sechs Schlafzimmer davon ein 27 m² großer Master-Bedroom mit Balkon und En-Suite Badezimmer
- ca. 18 m² großes Ankleidezimmer bzw. Schrankraum
- drei Badezimmer mit Walk-In Dusche bzw. Badewanne und Handwaschbecken
- Gästezimmer

- Arbeitszimmer
- zwei Abstellräume
- Laundry bzw. Technikraum
- ca. 19 m² große Garage
- Biedermeier Mobiliar
- Brunnen

Ausstattung

- hochwertige **Fischgrät-Parkettböden** in Eiche Natur / Extra Weiß von **Fischer Parkett** im gesamten Wohnbereich
- geschmackvolle **Ausstattung** in den Nassräumen
- hochwertige, vollausgestattete **Designerküche** - Design by **Konrad & Fink**
- Küchengeräte der Marken **Siemens** und **Faber**
- exklusive Sanitärausstattung der Marken **Villeroy & Boch, Hansgrohe** und **Geberit**
- **Aussteller-Rollläden** im passenden Stil

- Zentralheizung der Marke **Vaillant** / Fußbodenheizung
- sandgestrahlte Naturstein-Bodenplatten von **Mörz Naturstein** auf der Terrasse
- Kaminvorbereitung
- Vorbereitung Alarmanlage
- Vorbereitung Outdoor Swimming Pool & Sauna
- Brunnen
- Mähroboter
- umfangreiches Biedermeier Mobiliar sowie zwei antike Pianos
- Billardtisch, Luster, ... u.v.m.

Lage und Infrastruktur

Die bezaubernde Villa befindet sich in bester Grünruhelage in Graz-Mariatrost. Die Landeshauptstadt, 2003 zur Kulturhauptstadt Europas ausgezeichnet, ist einer der am schnellsten wachsenden Ballungsräume in Österreich und verfügt dementsprechend natürlich über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das österreichische Verkehrsnetz.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ebenso wie Kindergarten, Schulen und ärztliche Versorgung entsprechen einem innerstädtischen Angebot.

Im nahen Umland bestehen neben dem umfangreichen kulturellen Einrichtungen vielerlei Freizeitmöglichkeiten für sportliche Betätigung oder sonstige Aktivitäten.

Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr Anbindung an die Grazer Innenstadt über die Mariatroster Straße B72 - ca. 3,7 km Entfernung oder umgerechnet 10 Fahrminuten.

Hervorragende Zug- und Nahverkehrsverbindungen am Grazer Hauptbahnhof in ca. 4,6 km Entfernung - erreichbar mit der Buslinie 58 in wenigen Fahrminuten.

Station der Straßenbahn-Linie 1 in ca. 450 m Entfernung (derzeit Schienenersatzverkehr aufgrund von Gleisbauarbeiten) .

Haltestelle der Bus-Linie 58 in ca. 450 m Entfernung.

Sonstiges

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap