



FERNBLICKLIEBHABER
AUFGEPASST!
LIEGENSCHAFT IN
STADTRAND-LAGE ZU
VERKAUFEN

WOHNEN IN RUHIGER LAGE MIT TRAUMHAFTEM WEITBLICK!

TOP living.at

Karoline Mihelic | Chantal Kuhn
06646147047 | 06641275180
karoline.mihelic@top-living.at
chantal.kuhn@top-living.at



Am **Zösenberg** in Weinitzen erwartet Sie eine Liegenschaft in außergewöhnlich vorteilhafter Lage mit Blick über Graz von der Burgruine Gösting im Norden bis zum Flughafen im Süden. Die Standortlage verbindet die Vorteile des kulturell pulsierenden und wirtschaftlich sehr dynamischen Graz mit den Erholungsmerkmalen Ruhe und Abgeschiedenheit am Land. An schönen Tagen sehen Sie bis auf den Bachern in Slowenien.

Die Wohngegend ist exklusiv. Die Nachfrage ist in den letzten Jahren konstant steigend und Angebote am Zösenberg sind mittlerweile entsprechend rar. In unmittelbarer Umgebung laden die **Wälder des Schöckl** sowie **diverse Rad-, Downhillstrecken und Wanderwege** zu Entspannung oder Bewegung ein. Es gibt vor dem Haus eine Bus-Haltestelle für Mikro-ÖPNV.

Die Immobilie liegt in bemerkenswerter Ruhelage in einer Sackgasse an einer Privatstraße. Vier Universitäten, zwei Hochschulen, zwei Fachhochschulen sowie weitere Bildungseinrichtungen bieten vielfältige Ausbildungsmöglichkeiten.

**Wohnen und Leben am Zösenberg - mit Blick auf die Landeshauptstadt -
Hier wohnen Sie stadtnah und doch am Land!**

LIEGENSCHAFT IN IDYLLISCHER LAGE FÜR NATURGENIEßER!!

TOP living.at

Karoline Mihelic | Chantal Kuhn
06646147047 | 06641275180
karoline.mihelic@top-living.at
chantal.kuhn@top-living.at



Das Grundstück mit Süd-West-Ausrichtung hat insgesamt laut Grundbuch ein unverbürgtes Ausmaß von ca. **3050 m²**, davon gut 2000m² Garten und liegt in einem reinen Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,3, in der Nähe der **Volksschule Kalkleiten** am Fuße des Grazer Hausberg Schöckl.

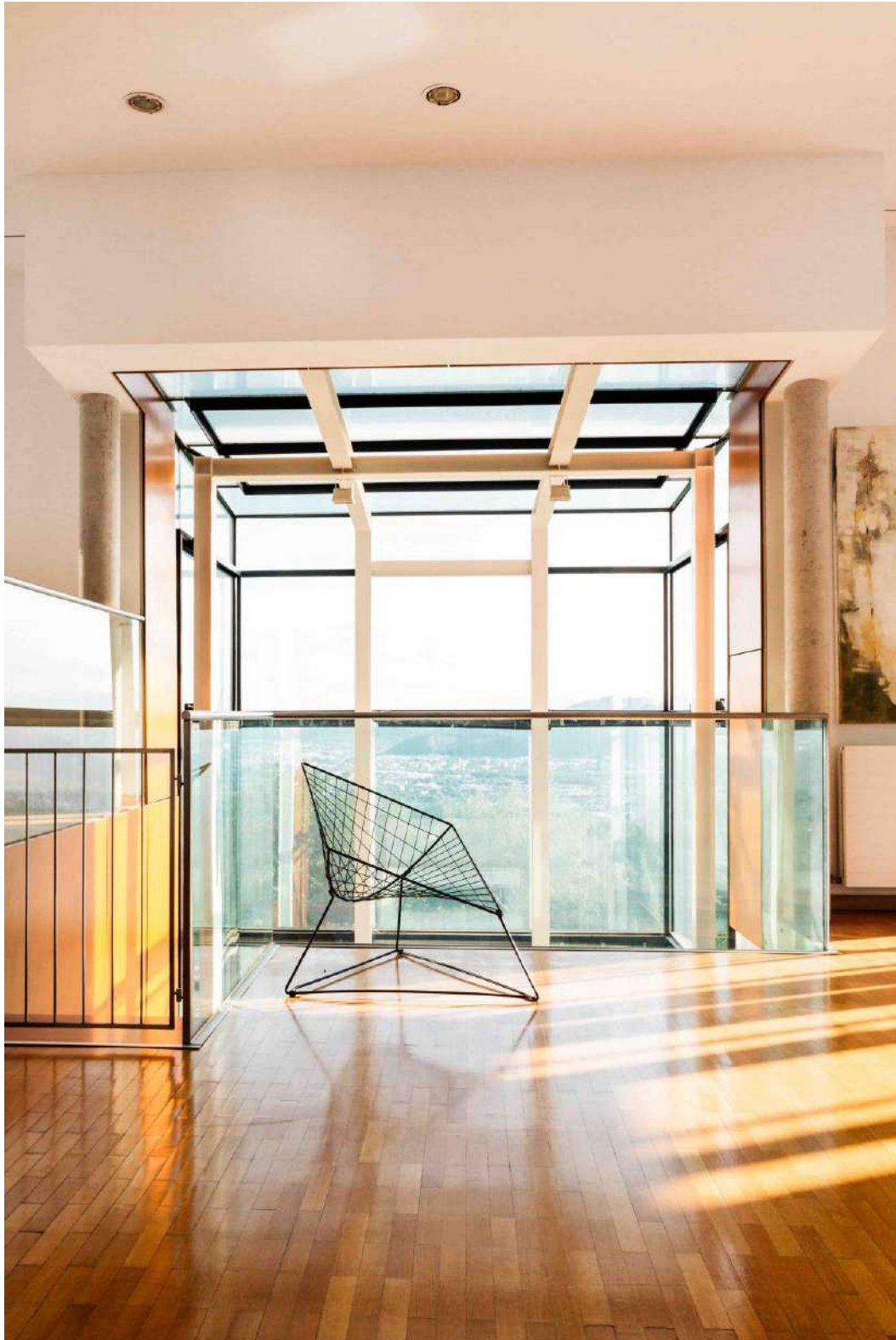
Die **Architektenvilla**, geplant von Adolph-Herbert Kelz, bietet viel Platz und Raum zum Wohlfühlen. Das Erdgeschoss verfügt insgesamt über **vier Schlafzimmer**, **zwei Badezimmer**, zwei WCs und den Wintergarten. Im Obergeschoss erwarten Sie der großzügige **Wohnzimmer mit Panoramafenstern** mit Essbereich, zwei Balkonen inklusive Studio sowie die **Küche ebenfalls mit Panoramablick**, Speisekammer und Gästebereich mit eigenem Bad und WC. Im Untergeschoss finden Sie Fitnessraum/Gästezimmer mit direktem Ausgang zum Garten, Wellnessbereich mit zwei Duschen (eine Schwalldusche), Sauna, Dampfbad, weiters ein Schutzraum/Bunker, drei Lagerräume, die Haustechnik und der Zugang zur großzügigen Doppelgarage.

Der **große Garten** lädt zum Entspannen aber auch zu tollen Grillabenden ein. Ca. 25-jähriger **Obstbaumbestand** lässt das Herz von Gartenliebhabern höher schlagen.

Das Hauptwohnhaus befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Es könnten auch **unkompliziert in ein bis zwei separate Einheiten unterteilt werden**.

Diese Liegenschaft bietet ruhiges, idyllisches Wohnen für Familien, Pärchen und Naturgenießer!

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



Obergeschoss, schematisch



Erdgeschoss, schematisch

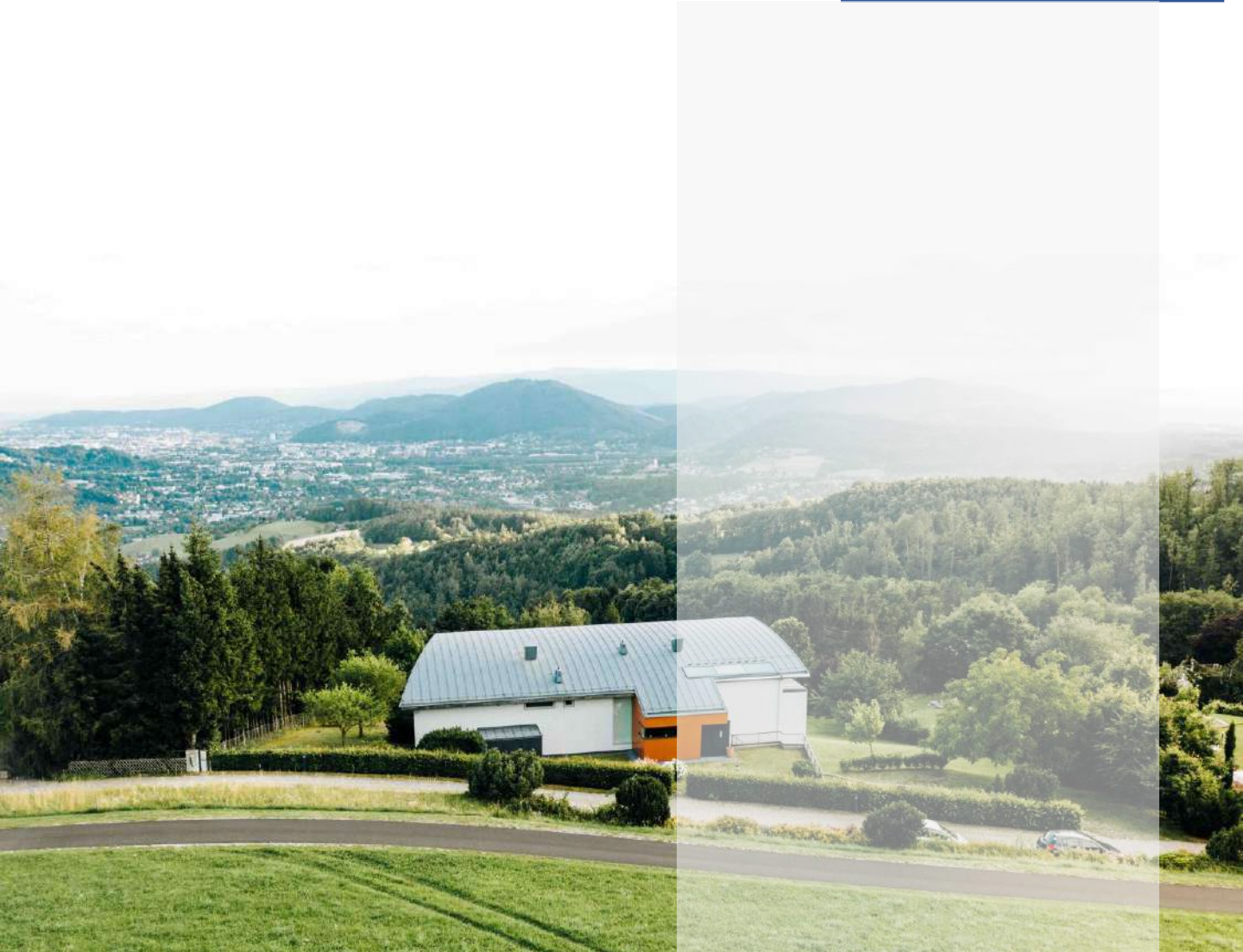


LUFTBILD



FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST

- Ca. 3050 m² Grund
- Wohnhaus Baujahr 1990-1996
- Erdgeschoss: ca. 158 m²
- Obergeschoss: ca. 162 m²
- Kellergeschoss: ca. 172 m²
- Ca. 320 m² Wohnnutzfläche
- 7 Zimmer + Küche
- 2 Balkone
- **Kaufpreis: € 1.380.000,-**
- Ca. 30m Parkstreifen verdoppelbar
- Doppel-Garage
- Liegenschaft mit hoher Exklusivität
- Idyllische Stadtrandlage
- Heizform: Ölzentralheizung mit Solarthermie, teilweise Fußbodenheizung
- Obstbaumbestand vorhanden
- Fernsicht auf Landeshauptstadt Graz
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt



Für nähere Informationen und
unverbindliche Besichtigungstermine
erreichen Sie uns jederzeit unter der
Nummer **+43 664 61 47 047** |
+43 664 12 75 180 oder unter
karoline.mihelic@top-living.at |
chantal.kuhn@top-living.at

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!