

8054 Graz | Haus | Objektnummer: 1508/118

Exklusives Anwesen mit Stil, Ruhe und traumhaftem Garten – Wohnen auf höchstem Niveau in Graz, Gedersberg



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemecz

+43 664 1560931 | petra.nemecz@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.490 m²
Wohnfläche: ca. 300 m²
Kellerfläche: ca. 180 m²

Bäder: 3
WCs: 3
Keller: 1
Garagen: 2
Stellplätze: 3

Nutzungsart: Wohnen
Heizung: Fußbodenheizung, Kamin

Baujahr: 1975

Energieausweis
HWB:  177,1 kWh/m²a



Preisinformationen

Kaufpreis: 1.195.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche		

Lage

Der Gedersberg liegt am südwestlichen Stadtrand von Graz und bietet eine herrliche Aussicht über das Grazer Becken. Am Fuße des Gedersberg erstrecken sich sanfte Hügel, die von Weinbergen und kleinen Siedlungen geprägt sind, was der Gegend einen idyllischen Charakter verleiht. Die umliegenden Felder und Wiesen schaffen eine ruhige, ländliche Atmosphäre, die bei Spaziergängern und Naturfreunden beliebt ist. Vom Fuß des Gedersberg führen gut ausgebaute Wege hinauf zur Spitze, die bei klarer Sicht beeindruckende Panoramen auf Graz und die umliegenden Landschaften freigeben.

Beschreibung

LIEBEVOLLE DETAILS, DIE SIE VERZAUBERN WERDEN!

In einer absolut ruhigen, verkehrsberuhigten Seitengasse in Graz erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem uneinsichtigen Grundstück mit ca. 1.490 m² Fläche. Die Liegenschaft besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie zahlreiche luxuriöse Extras – ein perfektes Zuhause für Anspruchsvolle.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein eleganter Vorraum, von dem aus Sie einerseits in das wunderbar große Wohnzimmer mit offenem Kamin und Galerie gelangen, andererseits in die hochwertig ausgestattete, großzügige Küche mit moderner Kochinsel und ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Von hier aus führt der Weg direkt auf die überdachte Terrasse mit exklusivem Whirlpool – der ideale Ort für entspannte Stunden – und anschließend in den gepflegten Garten, der absolute Privatsphäre garantiert.

Im Erdgeschoss befindet sich das luxuriöse Master-Schlafzimmer mit eigener Ankleide und einem Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt: Doppelwaschbecken, Badewanne und eine großzügige Dusche sorgen für Wellness-Feeling im Alltag. Zusätzlich finden Sie auf dieser Ebene ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie eine separate Gästetoilette.

Eine stilvolle Treppe führt ins Obergeschoss, wo ein weiteres Schlafzimmer sowie ein großer, offener Raum – aktuell als Billardraum mit angrenzendem Golf-Putting-Green genutzt – zur Verfügung stehen. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein traumhafter Blick auf Graz.

Das voll ausgebaute Kellergeschoss überzeugt durch eine ca. 75 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC sowie einem gemütlichen Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen gut ausgestatteten Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, einen Weinkeller, eine Werkstatt und einen Vorratsraum. Hier bleiben keine Wünsche offen – ob Hobby, Lager oder Wohnen.

Für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls bestens gesorgt: eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie vier Freistellplätze bieten ausreichend Platz. Eine moderne E-Ladestation ist selbstverständlich vorhanden.

Die Lage überzeugt nicht nur durch Ruhe und Grünlage – in wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Apotheke, Banken, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Perfekt für anspruchsvolle Paare und Großfamilien, die stilvolles Wohnen mit viel Platz, Ruhe und Komfort vereinen möchten.

Für Sie zusammengefasst:

- Ca. 300 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Ca. 1.490 m² uneinsichtiges Grundstück
- Ca. 180 m² voll ausgebauter & wirklich nutzbarer Keller - ca. 75 m² große Einliegerwohnung, Hobbyraum, Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Weinkeller & Werkstatt
- Absolut ruhige & verkehrsberuhigte Seitengasse
- Elektrische Jalousien & Markisen
- 3 Bäder & WCs – zwei Bäder jeweils mit Badewanne, Sprossenheizkörper & Fenster
- Infrarot- und finnische Sauna, Whirlpool & Klimaanlage
- Fußbodenheizung & offener Kamin
- 2 Autoabstellplätze in der Garage, 4 Autoabstellplätze im Freien & E-Ladestation
- Supermärkte, Apotheke, Banken, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar
- Kaufpreis: € 1.195.000,--
- Honorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Sie sind überzeugt?

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen
Besichtigungstermin mit**

Frau Petra Nemecz unter 0664/15 60 931.

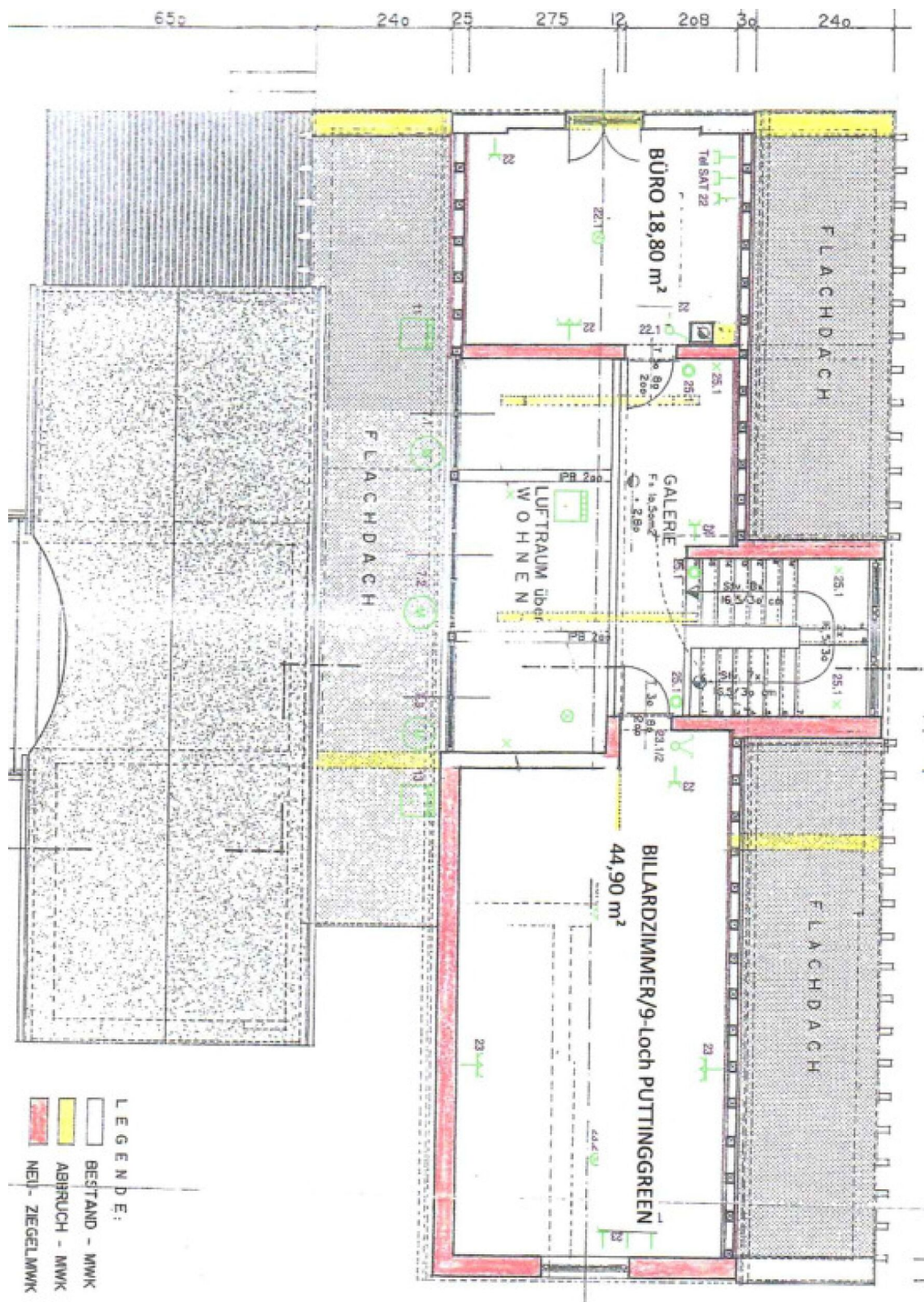
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

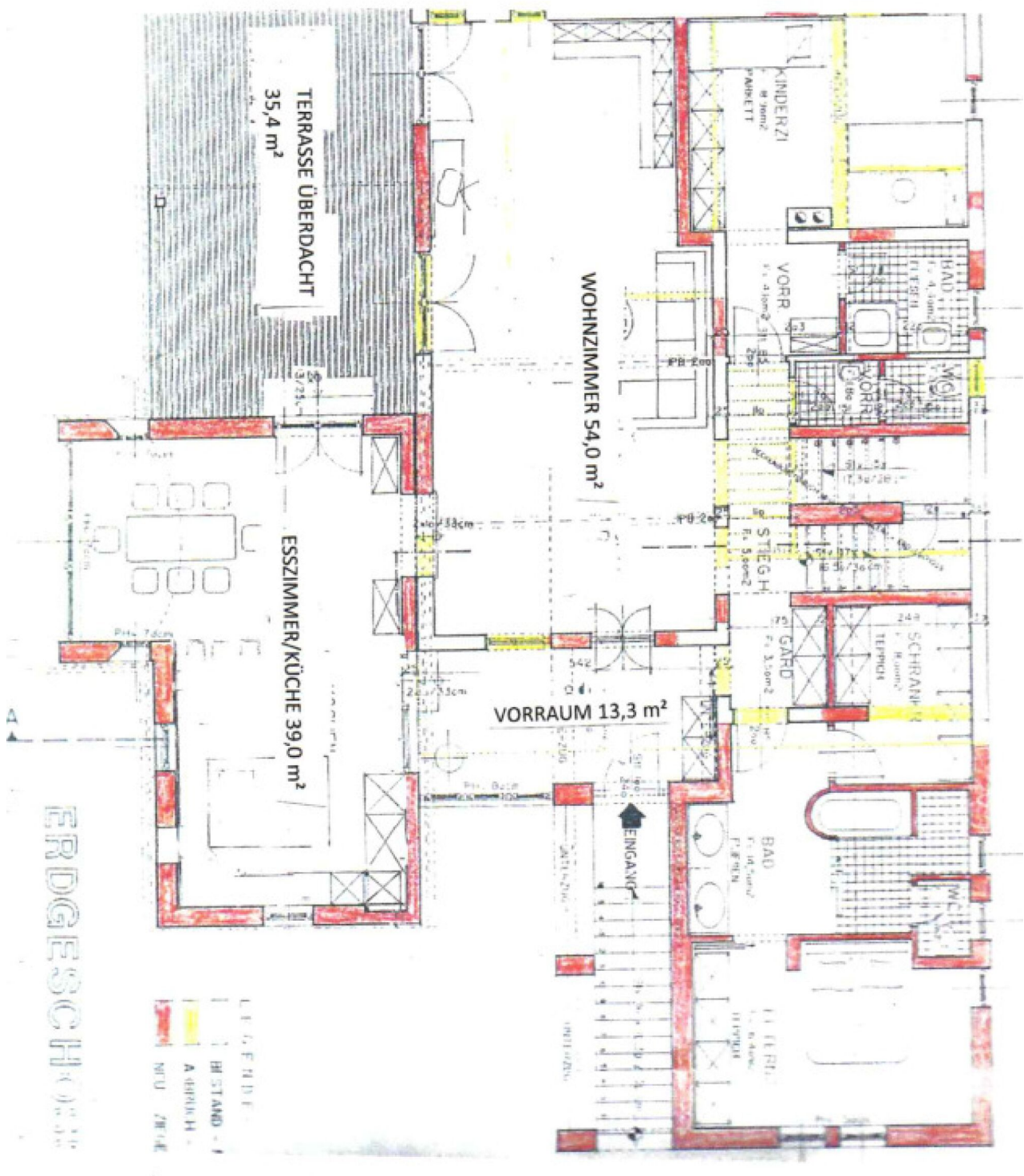
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Plan



Plan



Impressionen



Impressionen

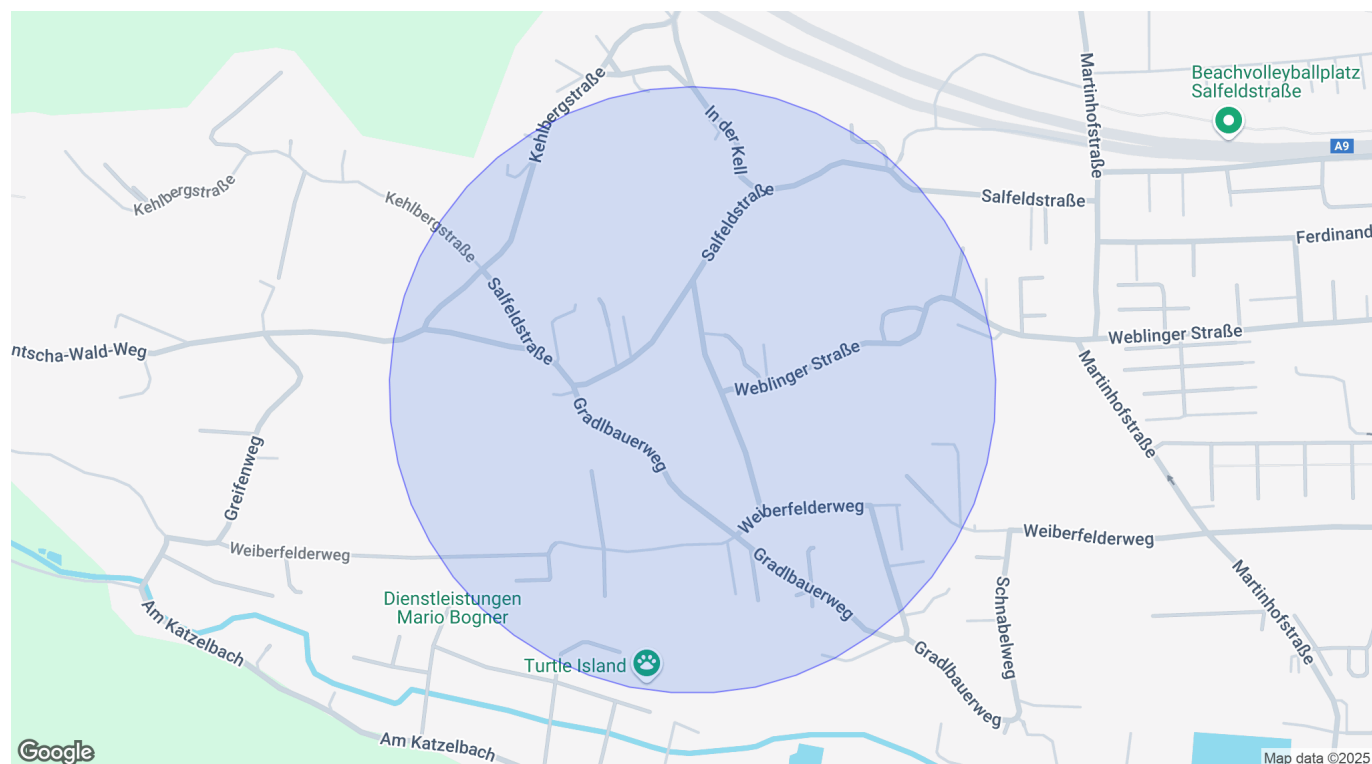


Impressionen



Lage

8054 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	1.000 m
Straßenbahn	3.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	6.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	5.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap