

**NEUBAU: Eindrucksvolle Architektenvilla mit einzigartiger  
Aussicht!**



**Objektnummer: 8086/207**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	505,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	11
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	81,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	2.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee









## Objektbeschreibung

Diese exklusive, architektonisch durchdachte Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt. Geprägt von einer einzigartigen Aussicht und vielen Highlights bietet diese Villa ein exklusives Refugium der Geborgenheit.

### Highlights/Besonderheiten:

- Drei separate Wohneinheiten möglich
- Infinity-Pool mit Überlauf
- Whirlpool
- Sauna
- Eigenes Fitnessstudio
- Ganztagessonne
- Offene, helle Räume
- Sechs Garagenstellplätze

...

Beeindruckende Architektur, außergewöhnlicher Komfort und modernste Technik in Kombination mit hervorragender Bauqualität und einzigartigem Design. Diese in eine Hanglage eingebettete Immobilie erstreckt sich über vier Ebenen und verfügt über eine einzigartige Raumplanung mit der Möglichkeit von drei separaten

Nutzungseinheiten. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wurde mit hochwertigen Materialien gearbeitet. Das Haus kann im aktuellen Zustand belagsfertig oder schlüsselfertig erworben werden (schlüsselfertig 3,5 Mio. €).

**Flächenangaben:**

- UG: 268 m<sup>2</sup> Garage + Keller + Fitnessstudio
- EG: 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 48 m<sup>2</sup> Terrasse
- OG1: 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 51 m<sup>2</sup> Terrasse
- OG2: 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 123 m<sup>2</sup> Terrasse

Wenn Sie auf der Suche nach einer einzigartigen High-End-Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach) sind, könnte diese angebotene Liegenschaft genau das Richtige für Sie sein.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0664/1495097](tel:06641495097).

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap