

**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.

**Video:** <https://www.youtube.com/watch?v=VnlbuKFe2Bk>

### 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

Kontakt Daten 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