

## Exklusives Wohnen auf internationalem Niveau



**Objektnummer: 961/35569**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	187,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77

## Ihr Ansprechpartner



### Christine Laban

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













REAL  
Immobilien



REAL  
Immobilien



## Objektbeschreibung

### **Private Designer-Villa mit Pool, Spa & Gästehaus – voll ausgestattet & bezugsbereit in Graz**

Diese außergewöhnliche Designer-Villa vereint moderne Architektur, technische Perfektion und luxuriösen Wohnkomfort zu einem einzigartigen Gesamtpaket – eingebettet in eine ruhige, gewachsene Wohnlage in Graz.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.238 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Anwesen, das keine Wünsche offenlässt:

Ein beheizbarer Infinity-Pool, ein vollständig ausgestattetes Pool- und Gästehaus sowie zahlreiche durchdachte Details schaffen ein Wohngefühl, das sonst nur aus internationalen Luxusimmobilien bekannt ist.

### **Einziehen & sofort genießen**

Das Anwesen folgt dem internationalen „Move-in-ready“-Konzept:

Die Villa wird vollständig möbliert inklusive hochwertigem Inventar übergeben – von der Designküche bis zur exklusiven Ausstattung. Sie reisen an, packen Ihre Koffer aus – und genießen Ihren Wohntraum.

### **Architektur & Raumgefühl**

Das Herzstück der Villa ist der beeindruckende Wohnbereich mit rund 6 Metern Raumhöhe und großzügiger Glasfront mit Blick ins Grüne und auf den wohl schönsten Weihnachts-Baum in Graz. Licht, Weite und Offenheit bestimmen hier das Wohngefühl.

Die durchdachte Planung ermöglicht sowohl repräsentatives Wohnen als auch maximale Privatsphäre – ideal für Familien, die öfters Besuch erhalten, oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten schätzen.

### **Wellness & Lifestyle**

Dieses Anwesen bietet ein Lebensgefühl wie im Boutique-Resort:

- Beheizbarer Infinity-Pool (8 x 4 m)

- Whirlpool auf der Dachterrasse
- Privates Pool- bzw. Gästehaus mit eigener Sommer-Küche & Bad
- Fitnessbereich mit hochwertigen Technogym-Geräten
- Großzügige, uneinsehbare Terrassenflächen mit Süd-West-Ausrichtung

## **Technologie & Komfort auf höchstem Niveau**

Modernste Haustechnik sorgt für ein perfektes Wohnklima und maximale Sicherheit:

- Smart-Home-System
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Photovoltaikanlage
- Kamera- und Zutrittssystem (inkl. Nuki Smart Lock)
- Salzwasserpool- und Whirlpoolsteuerung
- Vollständige Netzwerk- & WLAN-Infrastruktur

## **Flexibilität & Zukunftssicherheit**

Die Immobilie wurde so konzipiert, dass bei Bedarf zwei separate Wohneinheiten entstehen können – alle Anschlüsse sind bereits vorbereitet. Damit eignet sich das Objekt auch für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Investment.

## **Lage – Ruhe trifft perfekte Anbindung**

Die Villa befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Südwesten von Graz.

Sie genießen absolute Ruhe und Privatsphäre – und profitieren gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur sowie schneller Anbindung in die Innenstadt.

## **Fazit**

Ein seltenes Angebot für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Design, Privatsphäre, sofortige Nutzbarkeit und ein durchdachtes Gesamtkonzept mit technischen Raffinessen legen.

**Die Villa ist ab Mai 2026 bezugsfähig!**

**Preis nach Angebot, Wertgutachten zur Orientierung vorhanden!**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse** bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m



Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.