

## Erstbezug nach Fertigstellung - Exklusive Villa mit Pool in erhöhter Lage Graz - Eggenberg!



**Objektnummer: 961/35800**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,86 €
<b>USt.:</b>	35,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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.



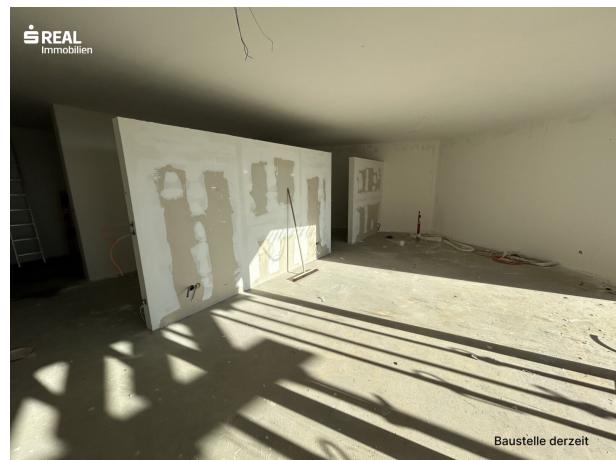
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



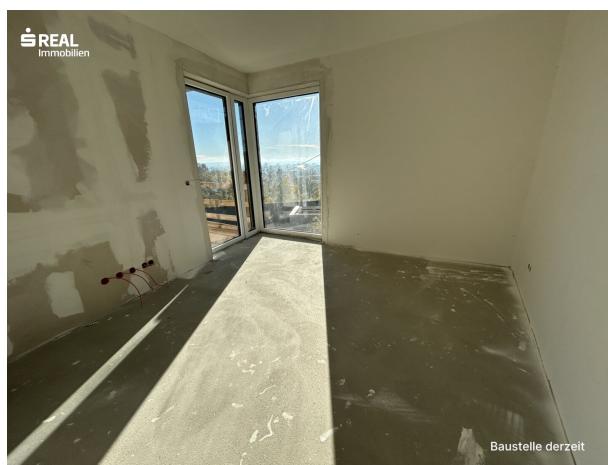
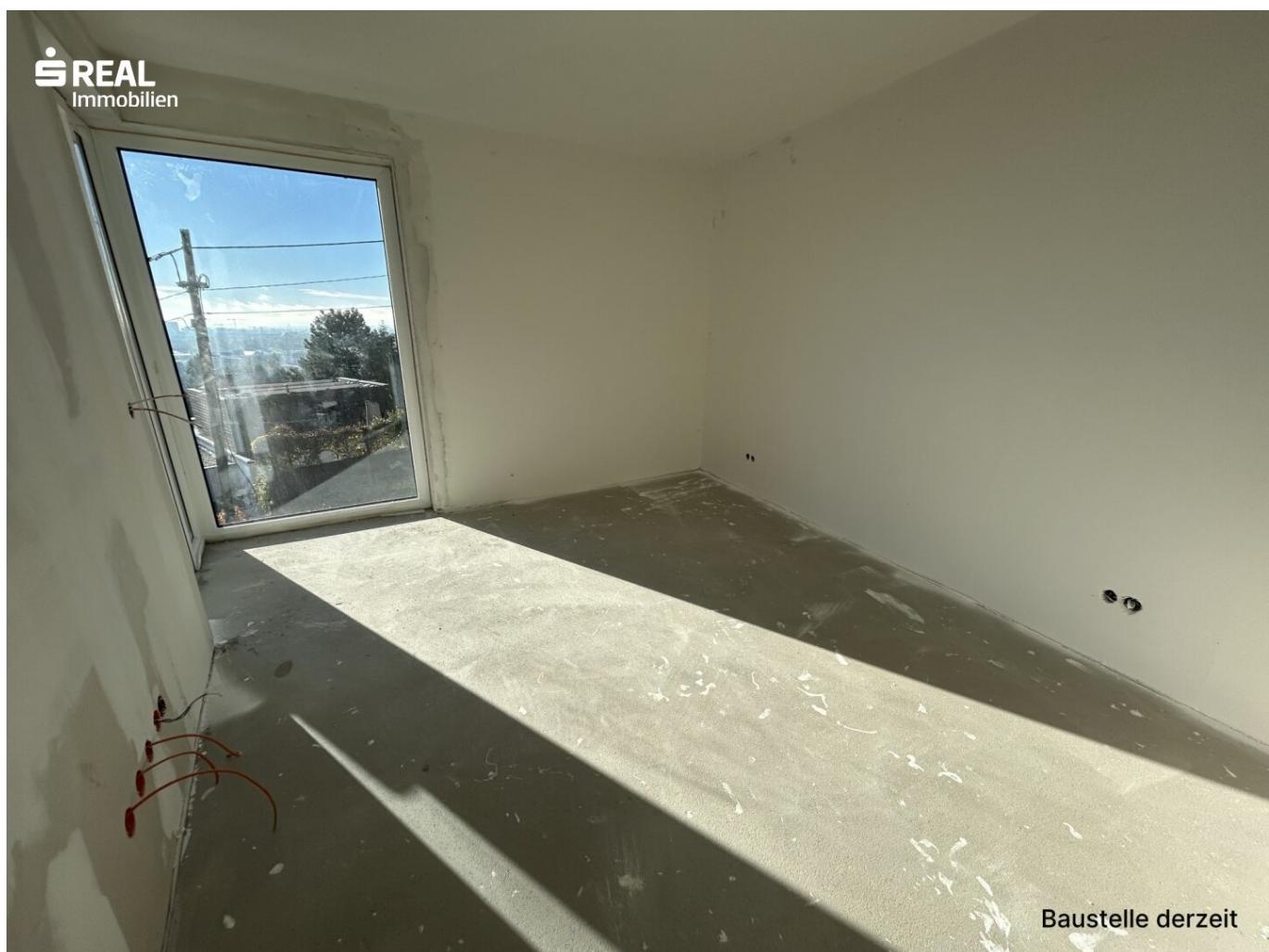


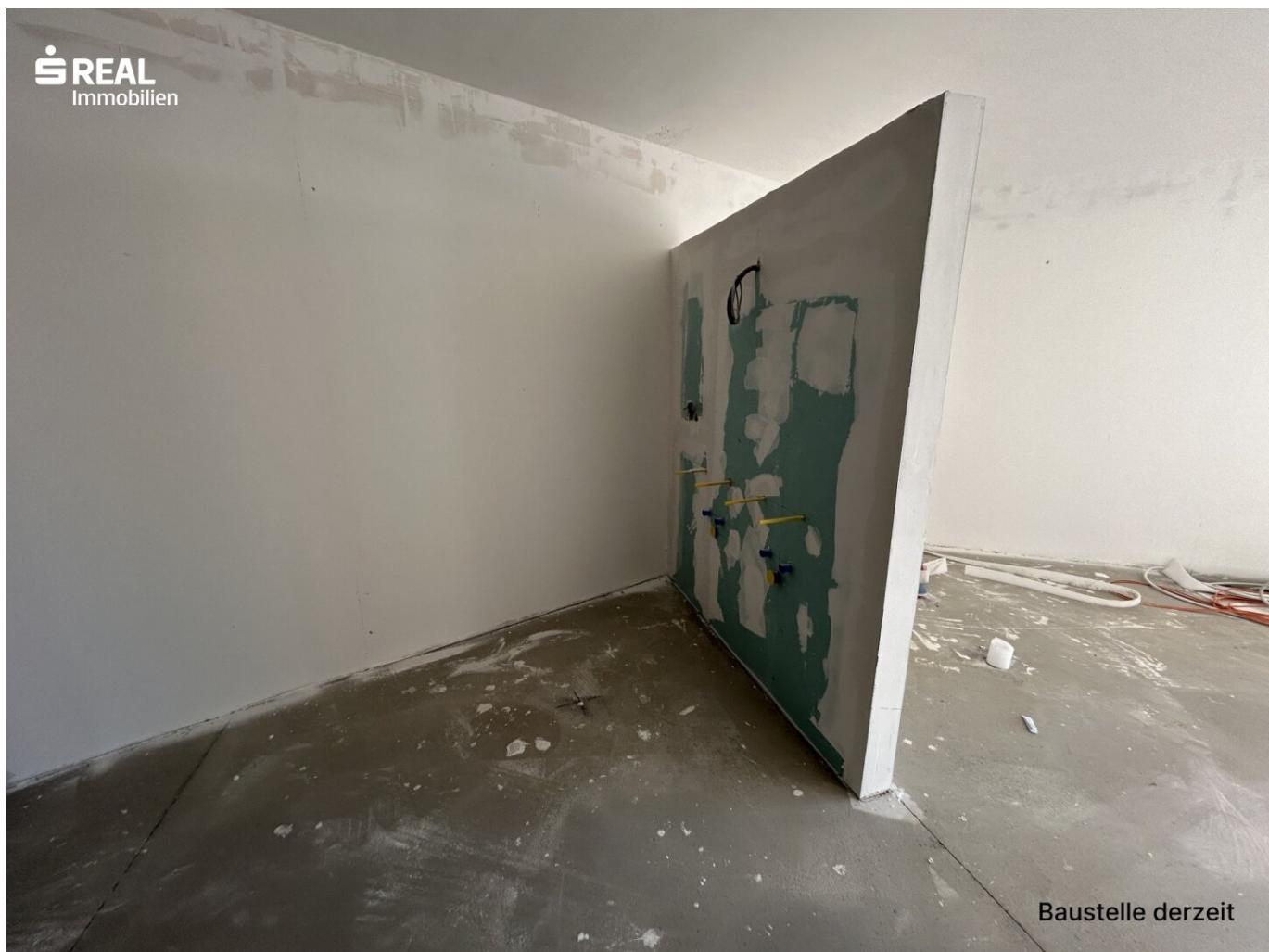


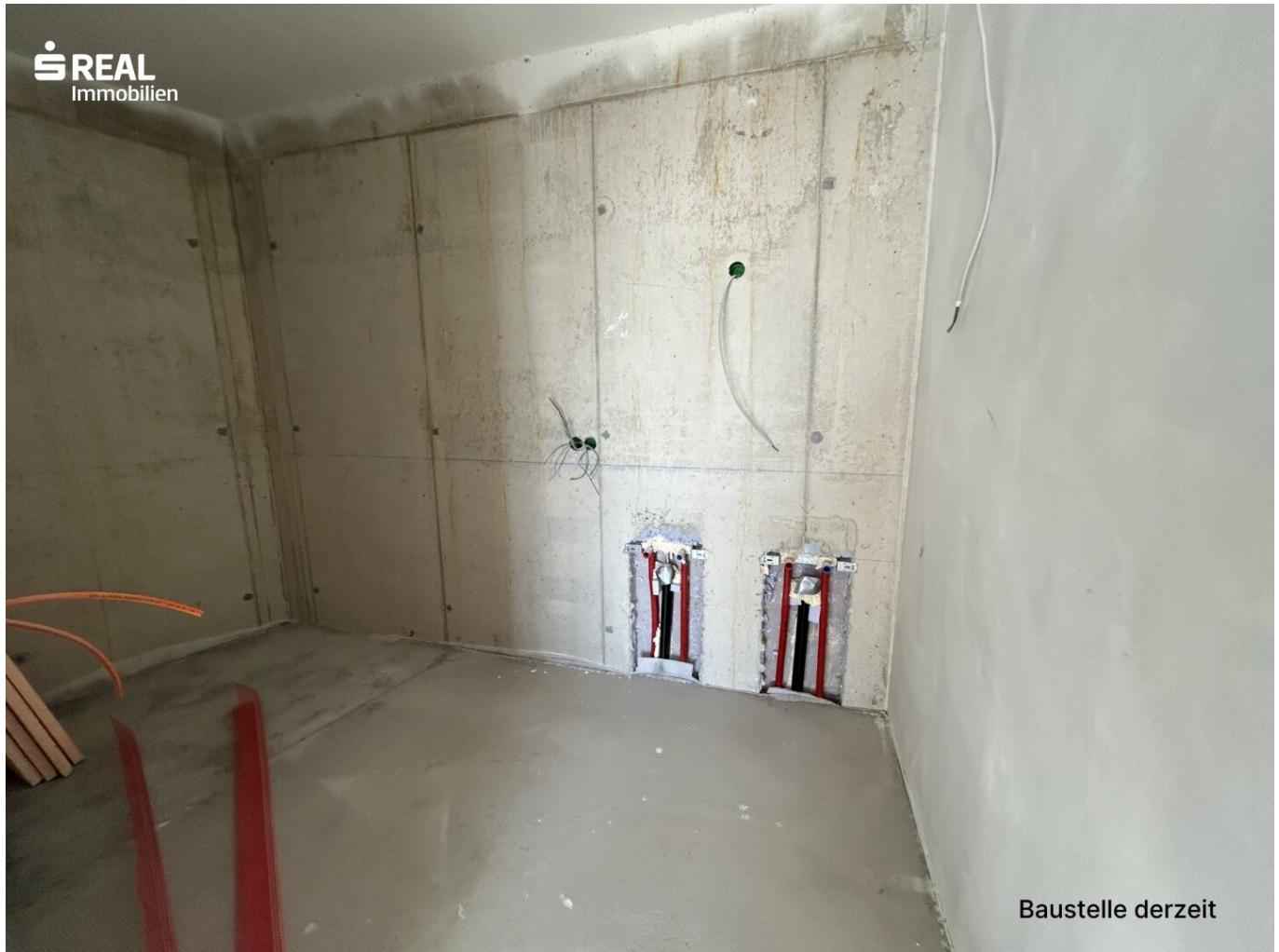


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



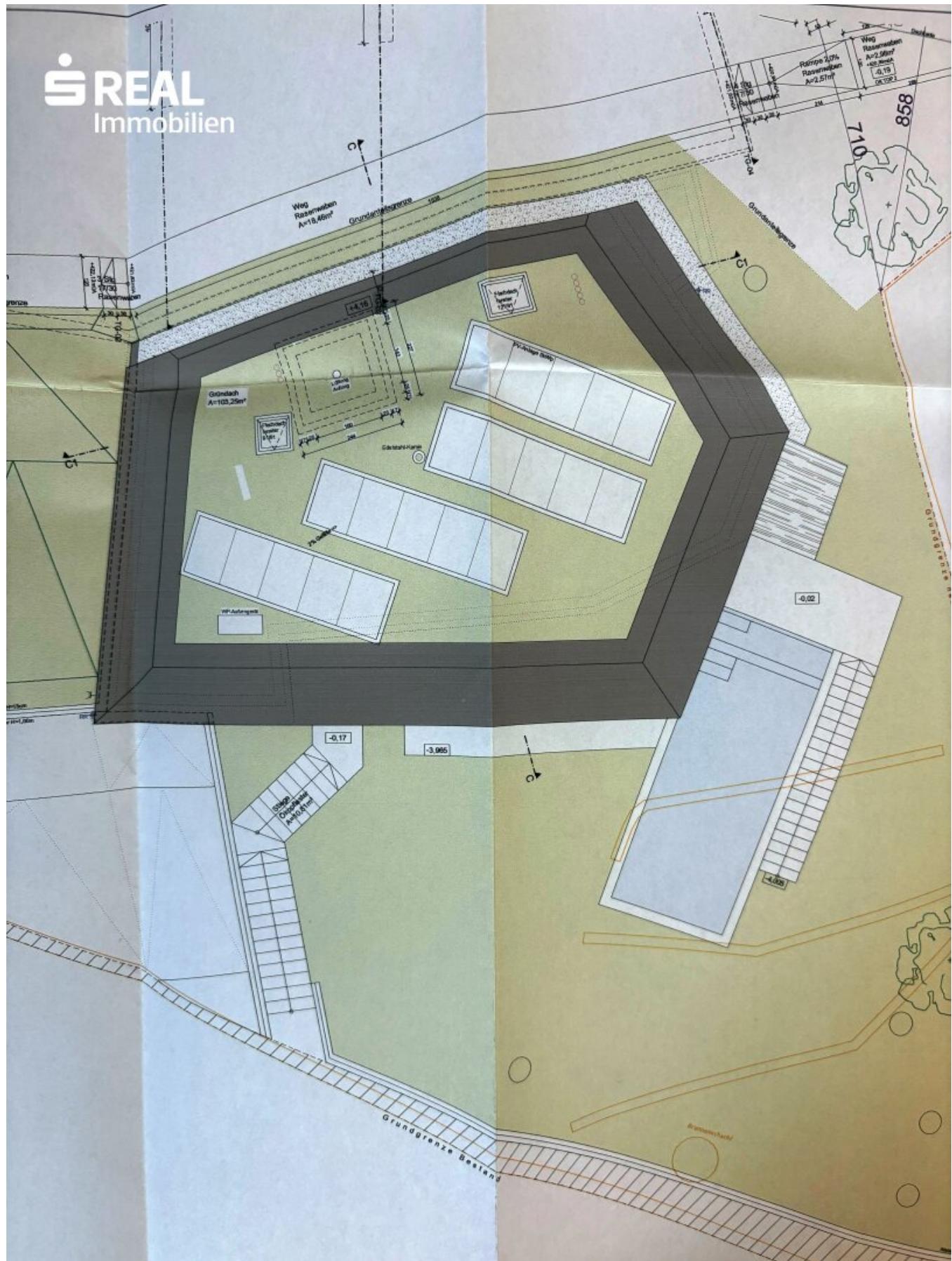












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese top ausgestattete 2-geschossige Villa mit einer vorauss. Gesamtnutzfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> sowie 2 Terrassen (7,93 m<sup>2</sup> und 20,19 m<sup>2</sup>) mit eigenem Lift und Pool sowie kleinem Poolhaus und einem schönen Garten im Ausmaß von ca. 400,29 m<sup>2</sup>, die sich kurz vor Fertigstellung befindet.

Die Villa verfügt über modernste Technik und einer hochwertigen, individuellen Ausstattung. 2 Tiefgaragenplätze sowie das eingetragene Benutzungsrecht für einen 3. Stellplatz in der Garage komplettieren das Angebot.

Ihr neues Eigenheim befindet sich in erhöhter Ruhelage im Bezirk Eggenberg mit spektakulärem Blick über die Dächer von Graz in der Nähe von UKH, LKW-West sowie dem Krankenhaus der Elisabethinen-Eggenberg.

Geheizt wird mittels Luftwärmepumpe, - zusätzlich wird eine PV-Anlage am Dach ausgeführt. Eine thermische Bauteilaktivierung sorgt im Sommer für angenehme Kühlung!

### Raumprogramm:

#### Erdgeschoss:

großzügiger Wohn-Essbereich mit Tischlerküche, Schlafzimmer mit großem Ankleidezimmer, Bad, Gäste-WC, Glaslift, Technikraum, Terrasse mit zu 1/3 freischwebendem Pool (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Blick auf Graz und kleinem Poolhaus (mit WC und Außen-Dusche)

#### Untergeschoss:

WC, Glaslift, Schankraumbereich, großzügiges, offenes Schlafzimmer mit freistehender Badewanne, Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche, Terrasse, außenliegender Raum für Pool-Technik unter dem Pool sowie zusätzlichem Anbau für eigenen Gartengeräteraum

### Highlights:

- komfortable 2 Tiefgaragenplätze (1 x für E-Ladestation vorbereitet) + Benutzungsrecht für einen 3. Stellplatz in der Tiefgarage
- Glaslift
- auskragender Pool, foliert mit 3-D-Folie mit elektronischer Poolsteuerung, Poolheizung, elektr. Poolabdeckung, schwimmend und komplett im Pool integriert, Umrandung



Fliesen grau

- 2 Sonnensegel im Erdgeschoss, separat elektronisch steuerbar
- Tischlerküche weiß mit schwarzer Granitplatte, Herd - Ceranfeld, Dunstabzug - Kochfeldabzug, Geschirrspüler, Backofen + Kaffeeautomat + Dampfgarer + Weinschrank + Kühlschrank raumhoch
- stumpf angeschlagene Türen raumhoch, weiß
- Parkettböden Eiche dunkel geölt im Fischgrätmuster verlegt
- Fliesen Marazzi bronze
- Armaturen und Tür- u. Fenstergriffe schwarz
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Erweiterung Technikraum: Loxone Smarthome-Steuerung
- auf Wunsch bereits gefertigt und montagebereit sowie Verkabelung fertiggestellt: Hausbeschallungsanlage der Fa. POET Audio
- strukturierte Verkabelung für das gesamte Haus

Die Betriebskosten inkl. Schätzung für Wasser und Rücklagen werden von der künftigen Hausverwaltung als monatliches Akonto mit € 432,07 bekanntgegeben.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 wird mit: € 28,01, der Stellplatz Nr. 6 mit: € 27,91 akontiert.

**Diese Traumvilla wird fertiggestellt und schlüsselfertig im 1. Quartal 2026 übergeben!**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN