

**Behutsam renovierte Altbauvilla in Grünruhelage in  
Graz-Mariatrost**



**Objektnummer: 203**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	377,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	818,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	131,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

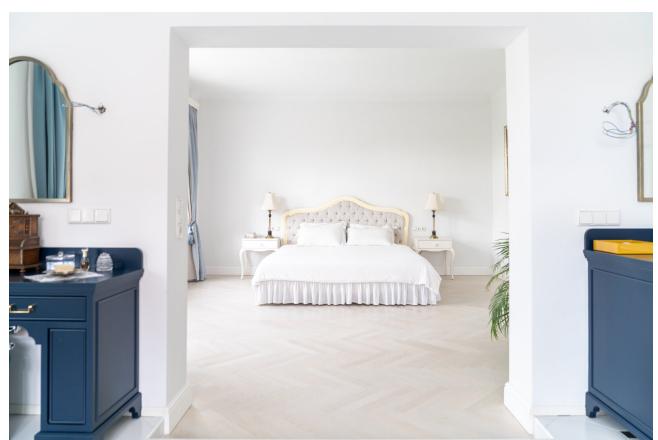
Marker Immobilien GmbH





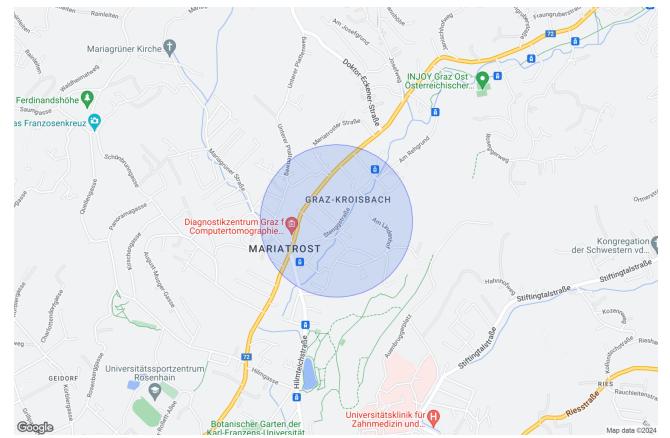












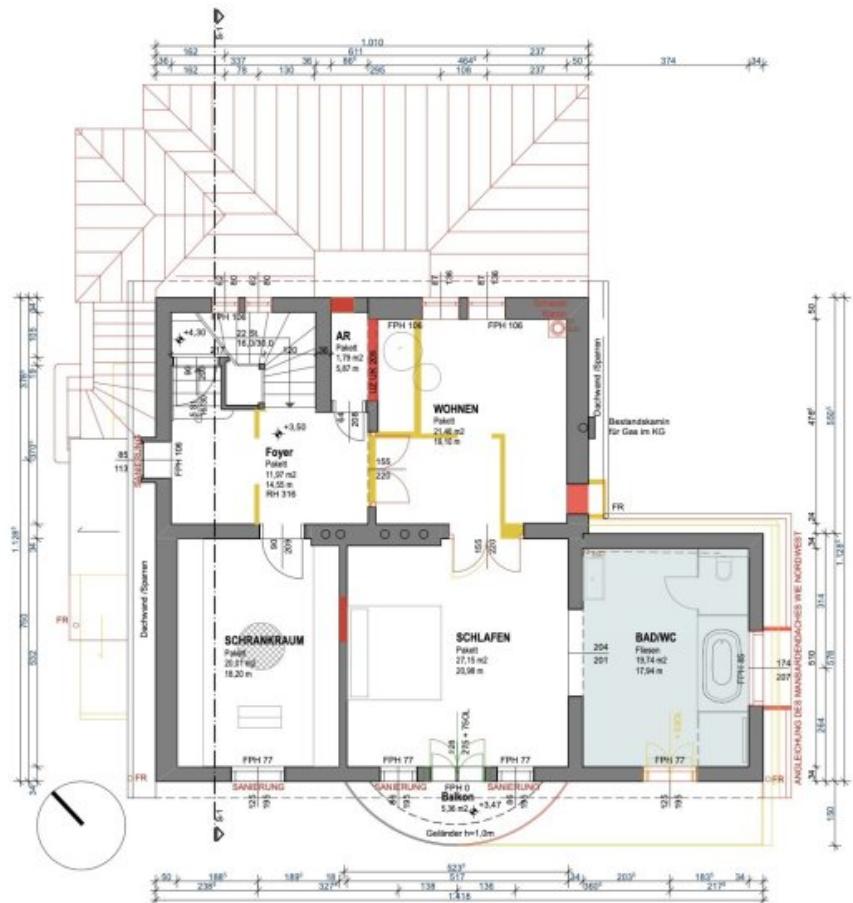




**Gesamtwohnnutzfläche** 377,94m<sup>2</sup>  
**KG/EG/OG**  
**Garage gebäudeintegriert** 18,58m<sup>2</sup>

BAD/WC	7,26m <sup>2</sup>
FOYER	16,54m <sup>2</sup>
KÜCHE	16,97m <sup>2</sup>
VR/WINTERGARTEN	36,61m <sup>2</sup>
WOHNEN/MUSIK	48,36m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,90m <sup>2</sup>
<b>EG Nutzfläche</b>	<b>144,64m<sup>2</sup></b>

## Erdgeschoss



AR	1,79m <sup>2</sup>
BAD/WC	19,74m <sup>2</sup>
Foyer	11,97m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	27,15m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	20,01m <sup>2</sup>
WOHNEN	21,46m <sup>2</sup>
<b>OG Nutzfläche</b>	<b>102,12m<sup>2</sup></b>

## Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vom renommierten Grazer Architekturbüro Nina Halbedl **behutsam modernisierte und ausgebaute Jahrhundertwende-Villa mit exklusiver Ausstattung**. Die Liegenschaft in **sympathischer Grünruhelage** in Graz-Mariatrost umfasst das **1912 erbaute und 2021 vollständig sanierte Wohnhaus** sowie den **großzügigen Garten** mit einladender **Terrasse**. Das Haus erstreckt sich über insgesamt **drei Ebenen** und ist durchgehend mit hochwertigen Materialien ausgestattet - ein **Rohdachboden** bietet darüber hinaus zusätzliches Potenzial für weiteren Lebensraum. Die **Architektur ist stilvoll und zeitlos** sowie mit einer großen Portion Charme versehen - das Angebot inkludiert ein **umfangreiches Biedermeier-Inventar** sowie weitere **ausgesuchte Raritäten**.

Wenige Schritte führen zum neugestalteten Eingang des Hauses, welches man natürlich auch mittels direktem Zugang aus der **Garage** kommend bzw. durch einen ebenerdigen Nebeneingang betreten kann. Der neue **Wintergarten**, mit einer über die gesamte Raumlänge versehenen Fensterfront, bietet schon beim Betreten des Hauses ein erstes Highlight und reichlich Platz für gesellschaftliche Anlässe. Die direkt angrenzende, jedoch optisch vom Essbereich getrennte **Designer-Küche ist vollausgestattet** und lässt keinerlei Wünsche offen. Durch das Foyer, vorbei am Treppenhaus, dem Gästezimmer sowie dem angrenzenden Badezimmer geht es in den großzügigen Wohnbereich. Ein bezaubernder **Salon mit Erker** mit einer Raumhöhe von über 3,10 m sowie die geschmackvolle puristische Ausstattung versprühen eine wunderbare Eleganz und Atmosphäre.

Über die elegante Treppe gelangt man in den Vorräum-Bereich des **Obergeschosses**. Diese Etage beinhaltet neben **drei zentral begehbar Zimmern**, die derzeit als **Schlaf- und Arbeitszimmer** sowie als **großzügiges Ankleidezimmer** genutzt werden, ein weiteres, fast 20 m<sup>2</sup> großes **Badezimmer**. Ein kleiner **pittoresker Balkon** mit Zugang im Schlafzimmer komplettiert das Angebot im Schlafbereich des Obergeschosses. Eine kleine Treppe führt zum ca. **100 m<sup>2</sup> großen Rohdachboden**, der noch ungenutzt sein Dasein fristet.

Das **Unter- bzw. Kellergeschoss** für sich alleine könnte schon eine eigene kleine **Einliegerwohnung** darstellen. Die mit einem **Nebeneingang** versehene Etage verfügt über eine weitere funktionelle **Küche** sowie derzeit über einen Ess- und räumlich abgegrenzten Schlafbereich. Neben dem hier untergebrachten ca. **47 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich** verfügt dieses Geschoss über ein weiteres **Badezimmer** sowie einem zum Weinkeller umfunktionierten **Abstellraum** und dem als "**Laundry**" kombiniert genutzten Technikraum.

Im Zuge der Einreichplanung wurde bereits ein **großzügiger PKW-Abstellplatz mit Zufahrt**, die Errichtung eines ca. **33 m<sup>2</sup> großen Garten- bzw. Poolhauses** sowie eines **4 x 8 m großen Swimming-Pools** bewilligt.

Die ca. 19 m<sup>2</sup> große Garage sowie ein eigener Brunnen für eine eventuelle automatische Bewässerungsanlage runden das Angebot dieser außergewöhnlichen Liegenschaft zusätzlich

ab.

## **Fakten & Daten**

- Grünruhelage in Graz-Mariatrost
- 1024 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 800 m<sup>2</sup> Garten & Vorgarten
- ca. 378 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Rohdachboden
- ca. 37 m<sup>2</sup> großer Wintergarten
- ca. 47 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- Raumhöhe bis zu 3,16 m
- vollausgestattete Designer-Einbauküche
- je nach Nutzung bis zu sechs Schlafzimmer davon ein 27 m<sup>2</sup> großer Master-Bedroom mit Balkon und En-Suite Badezimmer
- ca. 18 m<sup>2</sup> großes Ankleidezimmer bzw. Schrankraum
- drei Badezimmer mit Walk-In Dusche bzw. Badewanne und Handwaschbecken
- Gästezimmer

- Arbeitszimmer
- zwei Abstellräume
- Laundry bzw. Technikraum
- ca. 19 m<sup>2</sup> große Garage
- Biedermeier Mobiliar
- Brunnen

## Ausstattung

- hochwertige **Fischgrät-Parkettböden** in Eiche Natur / Extra Weiß von **Fischer Parkett** im gesamten Wohnbereich
- geschmackvolle **Ausstattung** in den Nassräumen
- hochwertige, vollausgestattete **Designerküche** - Design by **Konrad & Fink**
- Küchengeräte der Marken **Siemens** und **Faber**
- exklusive Sanitärausstattung der Marken **Villeroy & Boch**, **Hansgrohe** und **Geberit**
- **Aussteller-Rollläden** im passenden Stil

- Zentralheizung der Marke **Vaillant** / Fußbodenheizung
- sandgestrahlte Naturstein-Bodenplatten von **Mörz Naturstein** auf der Terrasse
- Kaminvorbereitung
- Vorbereitung Alarmanlage
- Vorbereitung Outdoor Swimming Pool & Sauna
- Brunnen
- Mähroboter
- umfangreiches Biedermeier Mobiliar sowie zwei antike Pianos
- Billardtisch, Luster, .... u.v.m.

## **Lage und Infrastruktur**

Die bezaubernde Villa befindet sich in bester Grünruhelage in Graz-Mariatrost. Die Landeshauptstadt, 2003 zur Kulturhauptstadt Europas ausgezeichnet, ist einer der am schnellsten wachsenden Ballungsräume in Österreich und verfügt dementsprechend natürlich über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das österreichische Verkehrsnetz.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ebenso wie Kindergarten, Schulen und ärztliche Versorgung entsprechen einem innerstädtischen Angebot.

Im nahen Umland bestehen neben dem umfangreichen kulturellen Einrichtungen vielerlei Freizeitmöglichkeiten für sportliche Betätigung oder sonstige Aktivitäten.

## **Verkehrsanbindung**

Mittels Individualverkehr Anbindung an die Grazer Innenstadt über die Mariatroster Straße B72 - ca. 3,7 km Entfernung oder umgerechnet 10 Fahrminuten.

Hervorragende Zug- und Nahverkehrsverbindungen am Grazer Hauptbahnhof in ca. 4,6 km Entfernung - erreichbar mit der Buslinie 58 in wenigen Fahrminuten.

Station der Straßenbahn-Linie 1 in ca. 450 m Entfernung (derzeit Schienenersatzverkehr aufgrund von Gleisbauarbeiten) .

Haltestelle der Bus-Linie 58 in ca. 450 m Entfernung.

## **Sonstiges**

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap