

**Stilvolle Villa in Toplage in Leoben – “Repräsentativ.  
Vielseitig. Besonders.”**



offener Wohnbereich

**Objektnummer: 1679/100004**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	491,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yvonne Pojer**

REMAX Life  
Kapuzinerplatz 7  
8720 Knittelfeld







RE/MAX



RE/MAX

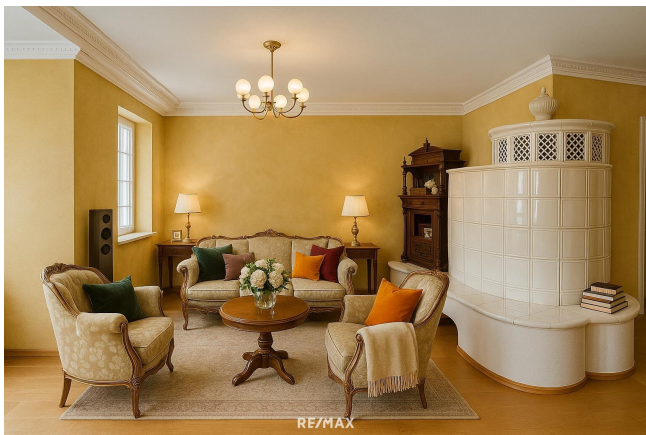


RE/MAX







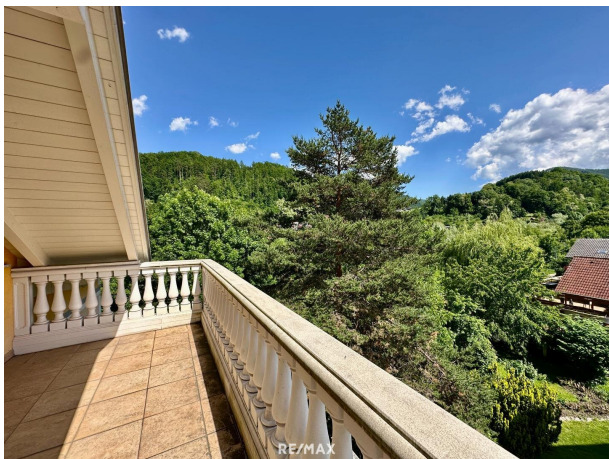


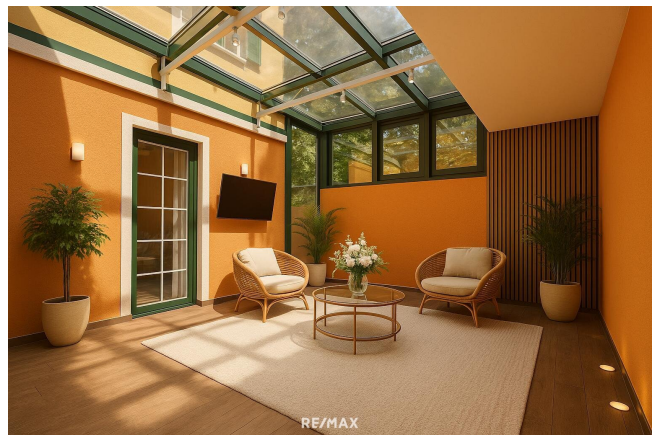






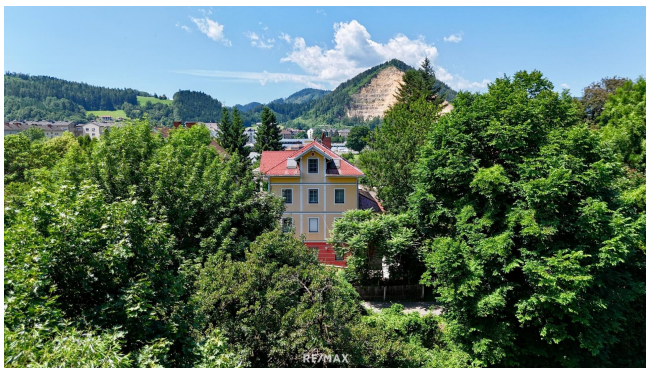


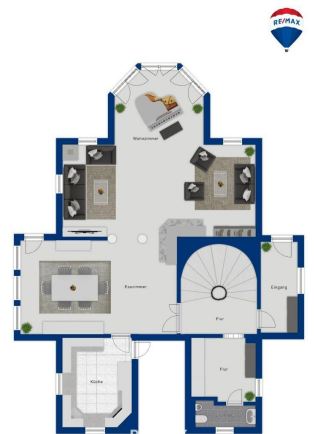


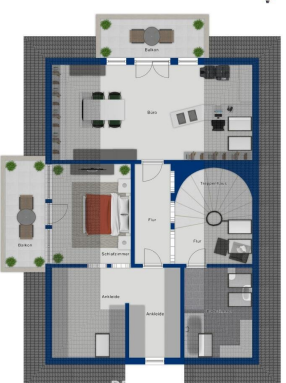














## Objektbeschreibung

Stilvolle Villa in Toplage in Leoben – “Repräsentativ. Vielseitig. Besonders”

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen Leobens – am exklusiven Mareckkai. Diese außergewöhnliche Villa bietet ein Wohnkonzept, das Eleganz, Funktionalität und Lebensqualität in idealer Weise vereint. Auf einem rund 935 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, entfalten sich auf vier Etagen, ein Wohnen auf höchstem Niveau mit großzügiger Wohnfläche - ein architektonisches Meisterwerk mit Stil und Raffinesse.

Das Haus beeindruckt bereits beim Betreten durch eine klare Formensprache, durchdachte Raumaufteilung und ein stimmiges, hochwertiges Ausstattungsdesign. Ein durchgängiges Gestaltungskonzept zieht sich harmonisch durch alle Ebenen und sorgt für ein exklusives Ambiente mit viel Liebe zum Detail.

Die Villa eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als repräsentatives Familiendomizil unter Berücksichtigung der flexiblen Raumstruktur des Hauses, oder in Kombination mit einem stilvoll integrierten Homeoffice.

Besonders hervorzuheben ist der zweite Eingang, der das Untergeschoss separat erschließt und somit eine autarke Nutzung ermöglicht – ideal für Gäste, Aupair, unternehmerische Nutzung oder sonstige individuelle Möglichkeiten.

Für körperliches Wohlbefinden sorgt der großzügig gestaltete Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna – ein Rückzugsort für entspannte Momente im eigenen Zuhause. Der beheizbare Wintergarten mit Glasdach ist ein weiteres Highlight und verbindet Natur und Architektur auf eindrucksvolle Weise – ideal für alle Jahreszeiten.

Der Garten überzeugt durch seine ruhige, idyllische Lage, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ein stilvolles Ambiente. Hier kann man entspannen, sich kreativ entfalten oder den Alltag ins Grüne verlagern. Der Pool lädt an warmen Tagen zur Erfrischung ein und unterstreicht das tolle Wohngefühl dieser Immobilie.

Die lichtdurchfluteten Räume bieten herrliche Ausblicke auf die umliegende Landschaft und den Weitblick auf die Berge. Auch die derzeit als Kanzlei genutzten Büroräumlichkeiten im oberen Bereich vereinen funktionale Arbeitsumgebung mit inspirierender Aussicht – ein Ort, der Wohnen und Arbeiten in perfekter Balance ermöglicht.

Für Fahrzeuge stehen Carport- sowie freie Stellplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung – eine komfortable und geschützte Parklösung mit Zufahrt über ein funkgesteuertes Einfahrtstor.

Der Mareckkai zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Leobens – naturnah, ruhig und dennoch zentral. Die direkte Anbindung an den beliebten Murradweg bietet ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge entlang der Mur.

Diese Villa ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die ein besonderes Lebensumfeld suchen. Ein Unikat, das durch Architektur, Lage und Nutzungspotenzial überzeugt.

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – erleben Sie selbst, wie einzigartig Wohnen hier sein kann. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen – diskret und unverbindlich.

RE/MAX Life Knittelfeld seit 18 Jahren Ihr Immobilienpartner im Murtal!

Karriere als Immobilienexpert:in?

Wenn Arbeit Freiheit bedeutet und Erfolg kein Zufall ist.

Schnuppertag, Einblicke die man sonst nicht bekommt - Anmeldung unter 03512 600 11.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap