Exklusive Villa in Bestlage am Rosenberg – Graz

Saumgasse Aussen-3

Objektnummer: O2100165376

Eine Immobilie von Reichert Immoblien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Saumgasse 32
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	235,00 m²
Gesamtfläche:	324,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.594,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Betriebskosten:	57,47 €
Provisionsangabe:	

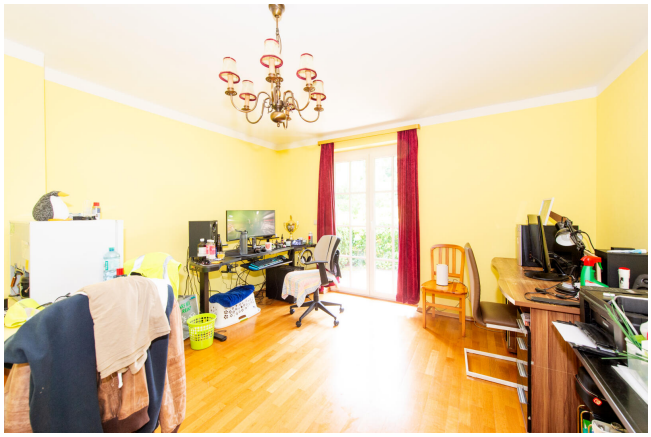
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Preitler

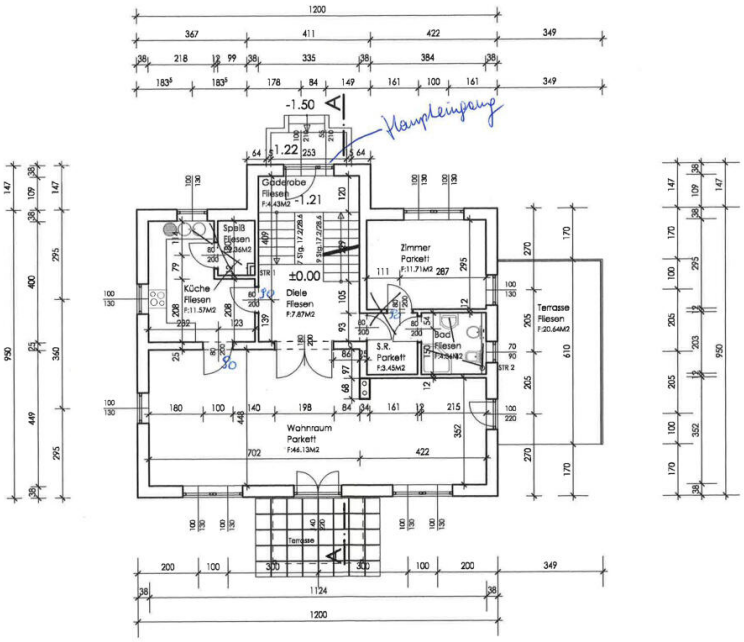
Reichert Immobilien GmbH

REICHERT IMMOBILIEN

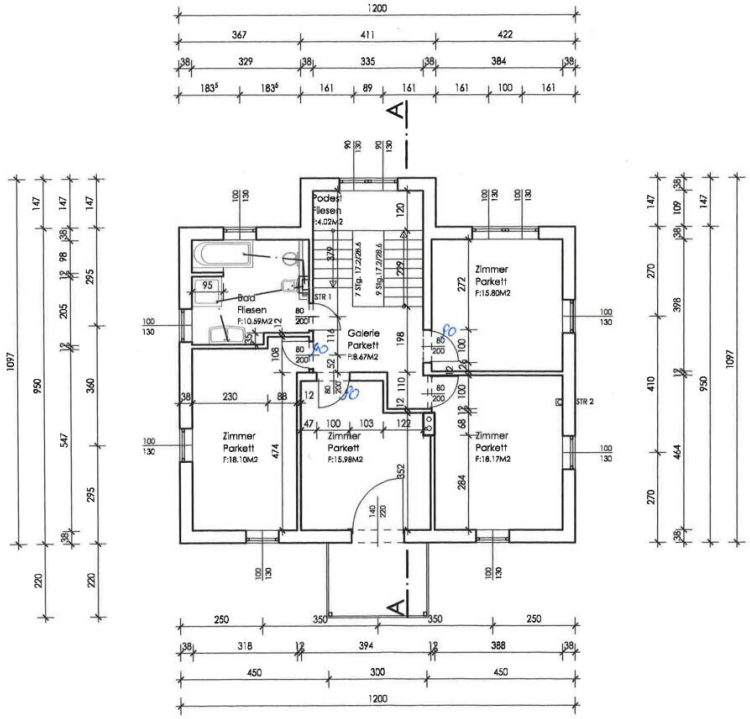


Kesselraum

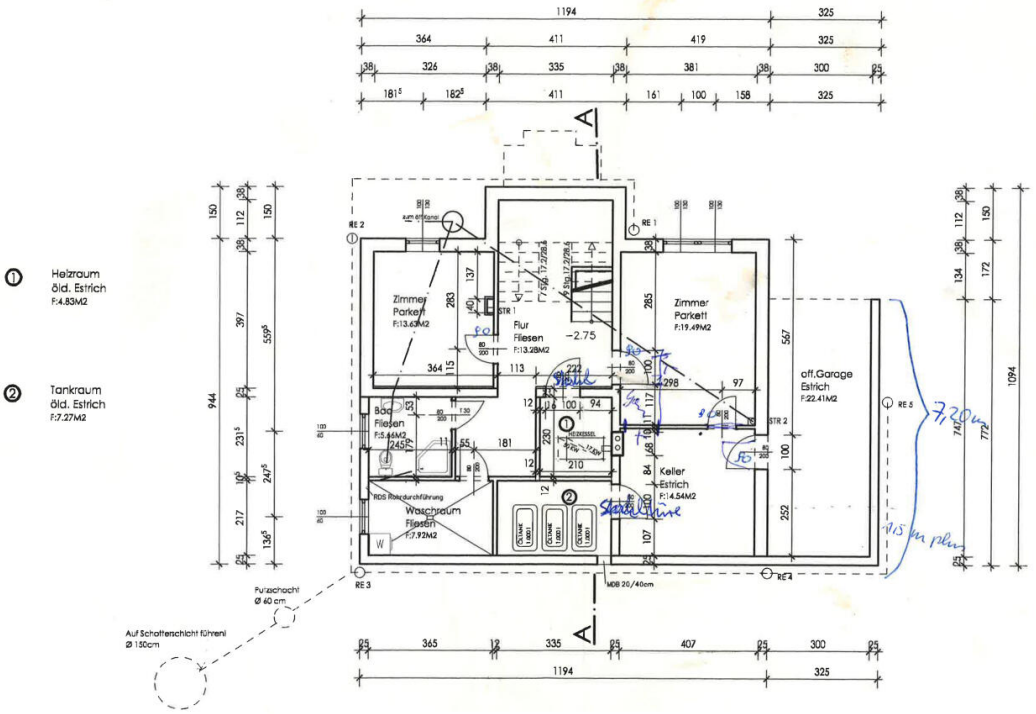
Grundriss - Erdgeschoss



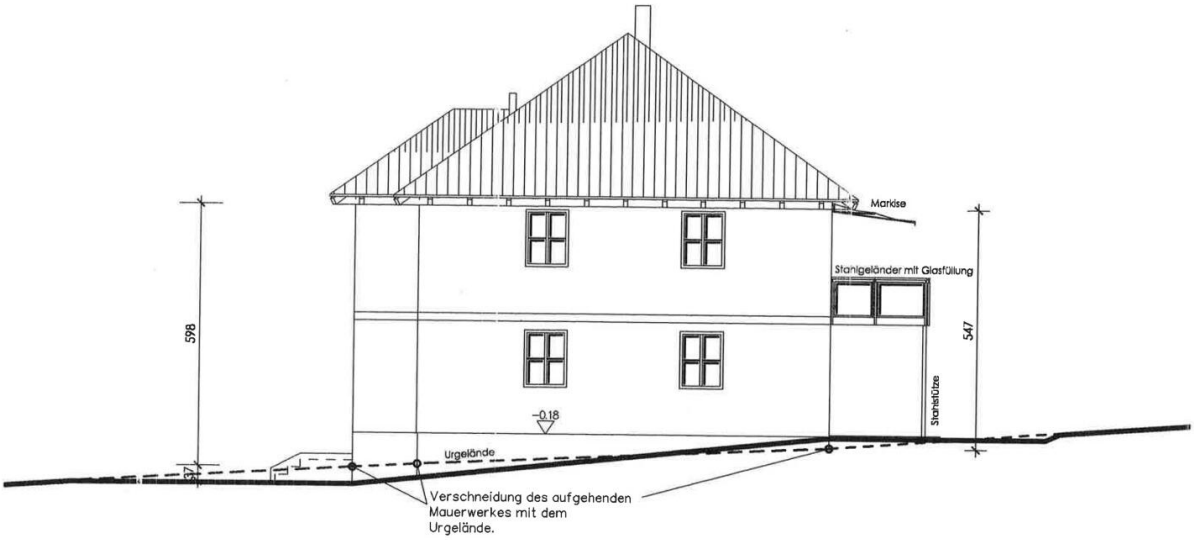
Grundriss - Obergeschoss



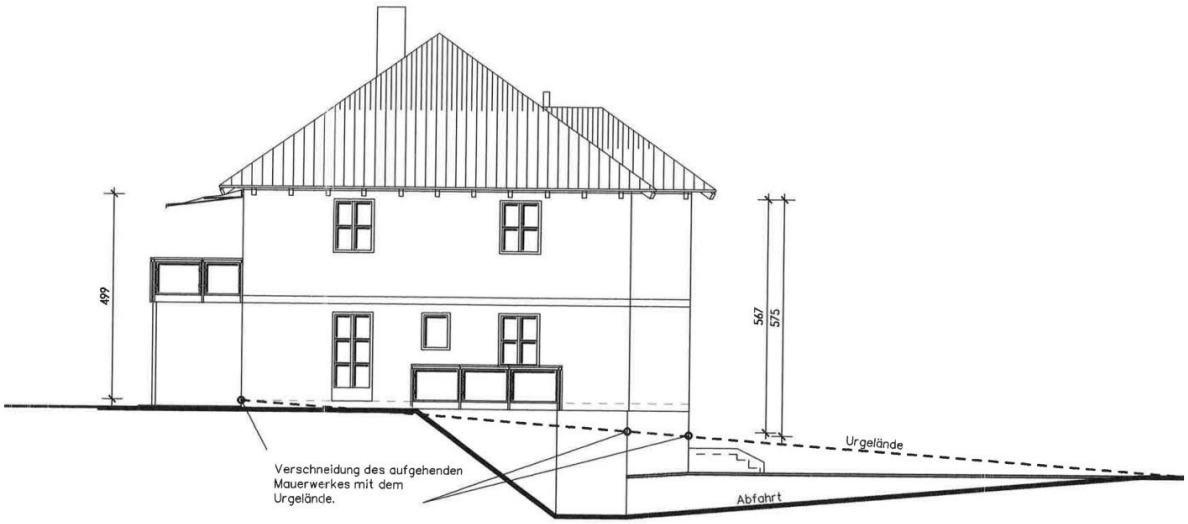
Grundriss - Keller



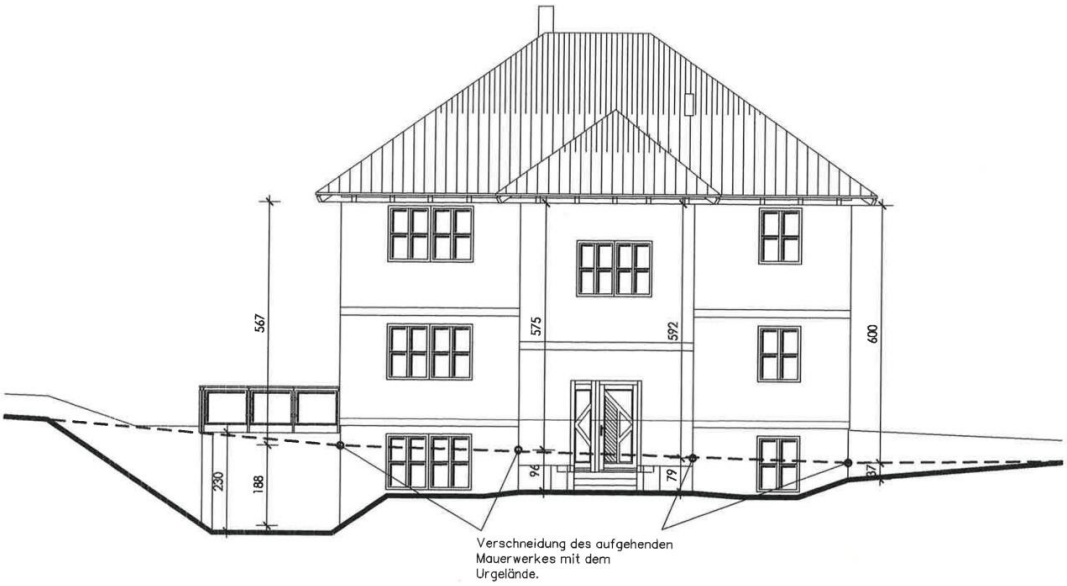
Norden


Markise
Stahlgeländer mit Glasfüllung
598
547
Stahlstütze
-0.18
Urgelände
Verschneidung des aufgehenden
Mauerwerkes mit dem
Urgelände.

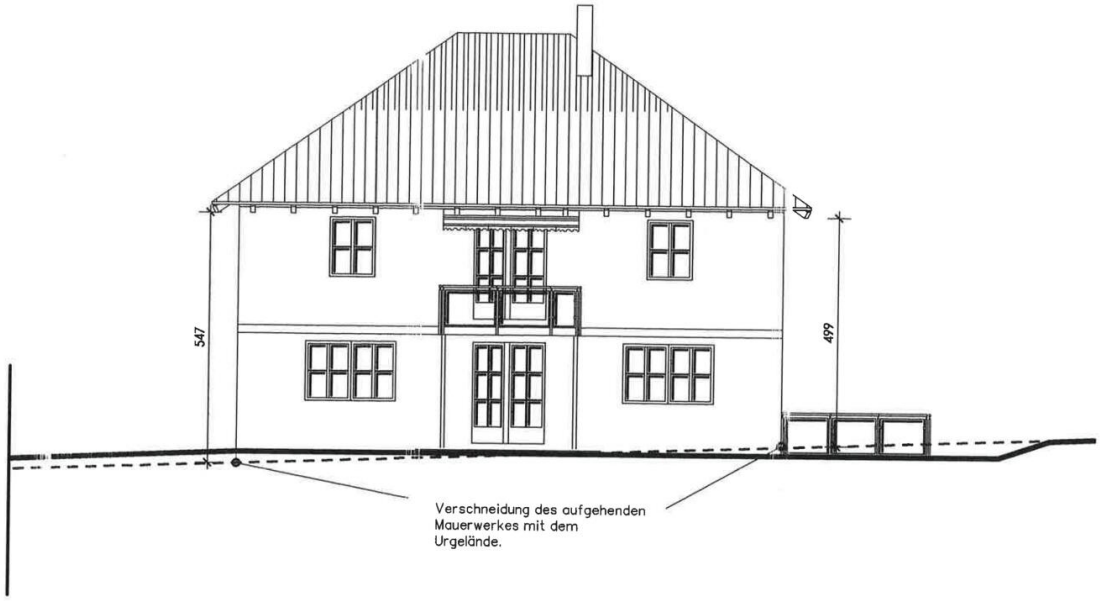
Süden


499
567
575
Urgelände
Verschneidung des aufgehenden
Mauerwerkes mit dem
Urgelände.
Abfahrt

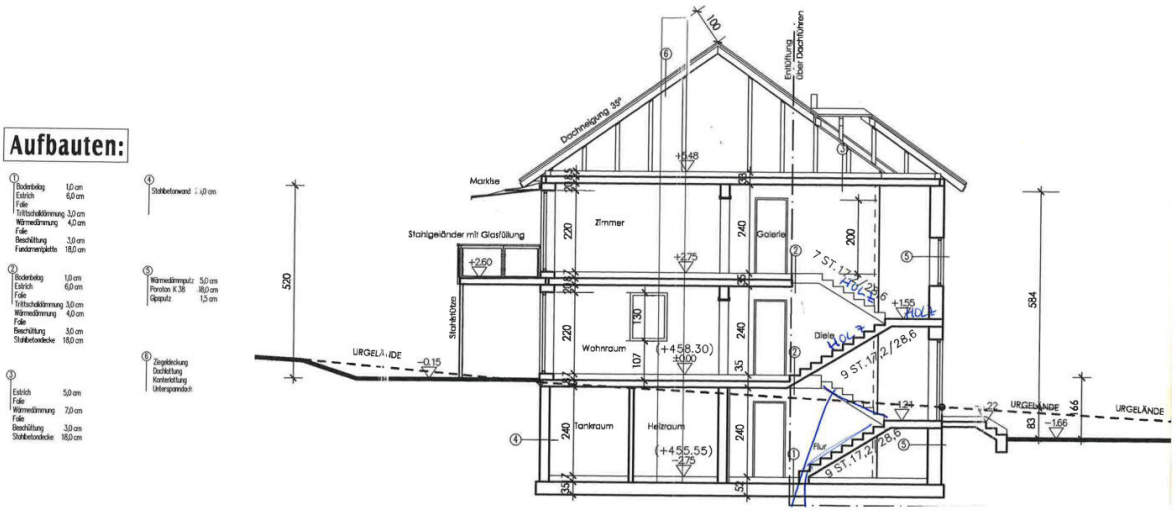
Osten


567
575
592
600
230
188
94
79
37
Verschneidung des aufgehenden
Mauerwerkes mit dem
Urgelände.

Westen


547
499
Verschneidung des aufgehenden
Mauerwerkes mit dem
Urgelände.

Schnitt A-A


Aufbauten:
Dachneigung 35°
Entlüftung über Dachhöhen
Markise
Stahlgeländer mit Glasfüllung
Zimmer
Galerie
Diele
Wohnraum
Tankraum
Heizraum
Stahlstützen
URGELÄNDE
(+458,30)
(+455,55)
7 ST. 17,2/28,6
9 ST. 17,2/28,6
520
584

Objektbeschreibung

Zu schön, um wahr zu sein – und doch Realität.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, am malerischen Rosenberg, erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa mit zeitloser Architektur, hochwertiger Ausstattung und erstklassigem Wohnkomfort.

Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung mit sonniger Westausrichtung und herrlichem Schöckelblick, bietet dieses Anwesen ein Wohnerlebnis der Superlative.

Mit einem großzügigen Grundstück von **1.740 m²** und einer Bebauungsdichte von **0,2–0,3** eröffnet sich weiteres Potenzial zur Erweiterung dieses einzigartigen Domizils.

Raumangebot & Architektur

Die Villa erstreckt sich über **drei Ebenen** mit einer **Wohnfläche von ca. 235 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 300 m²**:

- **Kellergeschoss**: ca. 53 m²
- **Erdgeschoss**: ca. 91 m²
- **Obergeschoss**: ca. 91 m²

Die **sieben separat begehbaren Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice.

Drei **helle Tageslichtbäder** sorgen für höchsten Wohnkomfort und ein angenehmes Wohnklima.

Die Architektur überzeugt durch eine durchdachte, klare Raumaufteilung mit Fokus auf Funktionalität und Wohlgefühl.
Grundstück & Ausstattung

- **Grundstücksgröße**: 1.740 m² – viel Platz für Garten, Freizeit und Privatsphäre
- **Massive 38er-Ziegelbauweise** mit 4 cm Thermoputz – hervorragende Energieeffizienz
- **Buchenparkettböden** – warm, hochwertig und stilvoll
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **Ölheizung**
- **Keller in hochwertiger Stahlbetonausführung**

Zusätzlicher Komfort

- **Garage** mit direktem Zugang zu einem separaten Abstellraum – ideal für Fahrräder,

Gartengeräte oder Lagerfläche
- **Drei zusätzliche KFZ-Stellplätze** befinden sich **direkt auf dem Grundstück vor dem Haus** – komfortabel für Gäste und Mehr-PKW-Haushalte
- **Fenster in allen Bädern** – für viel natürliches Licht
- **Großzügige Grünflächen** – sonnig, ruhig und perfekt für entspannte Stunden im Freien

Highlights auf einen Blick

- Exklusive Lage am Grazer Rosenberg
- 7 separat begehbare Schlafzimmer
- 3 Tageslichtbäder
- ca. 235 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 1.740 m² Grundstücksfläche
- Sonnige Westausrichtung mit Schöckelblick
- Hochwertige Bauweise mit Ziegel und Thermoputz
- Garage & separater Abstellraum
- **3 zusätzliche Außenstellplätze** auf dem Grundstück
- Absolute Ruhelage mit Stadtnähe

Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen mit Privatsphäre, Natur und urbaner Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen von Graz.

Wichtige Hinweise

Kosteninformation:
Kostenangaben zzgl. Heizkosten (Ölheizung ca. 3000L.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

Doppelmaklertätigkeit:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Makler als Doppelmakler tätig ist.

Besichtigungen:
Die Liegenschaft ist aktuell bewohnt. **Unangemeldete Besichtigungen sind ausdrücklich untersagt und werden nicht toleriert.** Wir ersuchen um Verständnis und um respektvolle Einhaltung der Privatsphäre der Bewohner. Besichtigungstermine sind ausschließlich nach vorheriger Vereinbarung möglich.