

**Graz Nord - Zösenberg - Charmante Villa mit traumhaften
Stadtblick| Graz North - Zösenberg - Charming villa with
fantastic city views**



Villa Graz Weinitzen kaufen (4)

Objektnummer: O2100166567

Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Weinitzen
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	390,00 m²
Gesamtfläche:	570,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Terrassen:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Christian Herzog

Herzog Immobilien OG
Glacisstrasse 7
8010 Graz

T +43 316 326084
F +43 316 326084 99

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













Objektbeschreibung

In kaum 10 Minuten vom Zentrum in Andritz erreichen Sie eine andere Welt. Die Stadt liegt Ihnen zu Füßen. Aussicht bis nach Slowenien. Eine herrliche Luft, frei von Smog und Neben. Angenehme Ruhe. Viel Grün und Gemen, Bussarde und Füchse als Nachbarn.

Hier liegt die Villa, die durch ihre architektonische Raffinesse und den spektakulären Panoramablick über Graz beeindruckt. Perfekt in den Hang eingebettet, fügt sich das Haus harmonisch in die Landschaft ein und eröffnet von allen Ebenen einen unvergleichlichen Weitblick. Die Kombination aus Privatsphäre, lichtdurchfluteter Großzügigkeit und hochwertigster Ausstattung macht diese Villa zu einem echten Unikat.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Liegenschaft. Hier beträgt die Raumhöhe 3,30 Meter. Auf rund 100 m² verbindet sich ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit einer eleganten Küche im amerikanischen Stil, die keine Wünsche offen lässt und Platz für die gesamte Familie bietet. Große Fensterfronten geben den Blick auf die vorgelagerte Terrasse frei, die nahtlos in den Poolbereich übergeht und zum Verweilen einlädt. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Büros, eine Speisekammer, eine besonders großzügige Waschküche mit direktem Ausgang ins Freie sowie den Masterbedroom mit begehbarem Ankleideraum und einem Badezimmer, das mit einer Dampfdusche ausgestattet ist.

Im Obergeschoss befinden sich vier gleich große Kinderzimmer, ein gemütliches Spielzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein direkter Zugang von der Garage, die mit ihren rund 90 m² Platz für mehrere Fahrzeuge bietet. Diese Etage ist ideal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt und sorgt für viel Freiraum und Flexibilität.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Wohn- und Wohlfühlräume. Ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer bietet komfortable Rückzugsmöglichkeiten für Besucher. Ein großzügiger Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna und eindrucksvollem Ausblick schafft Raum zur Entspannung, während ein stilvoller Weinkeller und der Technikbereich das Angebot abrunden. Zusätzlich gibt es einen weiteren sehr großen Raum, der vielseitig verwendbar ist. Als Lager, Spielzimmer, Musikstudio etc.

Die Ausstattung der Villa erfüllt höchste Ansprüche: Eine automatische Wohnraumbelüftung, ein zentrales Alarmsystem, Klimaanlage, zentrale Staubsaugeranlage sowie ein durchdachtes Sonos-Soundsystem sorgen für modernen Wohnkomfort. Ein Lastenaufzug verbindet die Ebenen auf praktische Weise. Der liebevoll angelegte Garten ist mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet und wird mühelos von einem Mähroboter gepflegt. Das Pool kommt ohne Chlor aus und ist beheizbar.

Besondere architektonische Akzente setzen die offenen Holzbalken, edle Holzböden sowie hochwertige Natursteinbeläge, die dem gesamten Haus Wärme, Charakter und eine zeitlose Eleganz verleihen.

Diese Villa vereint stilvolles Design, moderne Technik, Qualität und eine traumhafte Lage zu einem ganz besonderen Ort, perfekt für diejenigen die das Besondere suchen.

Wir würden uns freuen Ihnen diese Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.

|

In less than 10 minutes from the center of Andritz, you can reach another world. The city lies at your feet. Views stretching as far as Slovenia. Wonderful air, free of smog and pollution.

Pleasant tranquility. Lots of greenery and chamois, buzzards, and foxes as neighbors.

This is where you will find the villa, which impresses with its architectural sophistication and spectacular panoramic view over Graz. Perfectly nestled into the hillside, the house blends harmoniously into the landscape and offers unparalleled views from all levels. The combination of privacy, light-flooded spaciousness, and high-quality furnishings makes this villa truly unique.

The spacious living area on the ground floor forms the heart of the property. Here, the ceiling height is 3.30 meters. Covering around 100 m², an open, bright living and dining area connects to an elegant American-style kitchen that leaves nothing to be desired and offers space for the whole family. Large windows offer a view of the terrace in front, which transitions seamlessly into the pool area and invites you to linger. This level is complemented by two offices, a pantry, a particularly spacious laundry room with direct access to the outdoors, and the master bedroom with a walk-in dressing room and a bathroom equipped with a steam shower. Upstairs, there are four equally sized children's rooms, a cozy playroom, a bathroom, a separate toilet, and direct access from the garage, which offers space for several vehicles with its approximately 90 m². This floor is ideally suited to the needs of a family and provides plenty of space and flexibility.

The basement opens up additional living and wellness areas. A guest room with its own bathroom offers comfortable accommodation for visitors. A spacious wellness and fitness area with sauna and impressive views creates space for relaxation, while a stylish wine cellar and technical area round off the offering. There is also another very large room that can be used for a variety of purposes, such as storage, a playroom, a music studio, etc.

The villa's amenities meet the highest standards: automatic living space ventilation, a central alarm system, air conditioning, a central vacuum system, and a sophisticated Sonos sound system ensure modern living comfort. A freight elevator conveniently connects the different levels. The lovingly landscaped garden is equipped with an automatic irrigation system and is effortlessly maintained by a robotic lawn mower. The pool does not require chlorine and is heatable.

The open wooden beams, elegant wooden floors, and high-quality natural stone coverings add special architectural accents, lending the entire house warmth, character, and timeless elegance.

This villa combines stylish design, modern technology, quality, and a dream location to create a very special place, perfect for those looking for something special.

We would be delighted to show you this property in person.