

# **Stilvolles Haus mit Geschichte, Ruhe und traumhafter Aussicht**



Hausansicht vom Osten

**Objektnummer: 1606\_16598**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>            | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 8052 Graz                         |
| <b>Baujahr:</b>         | ca. 1913                          |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 306,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>          | 9                                 |
| <b>Bäder:</b>           | 3                                 |
| <b>WC:</b>              | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>         | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                                 |
| <b>Keller:</b>          | 96,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | G 265,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 2.200.000,00 €                    |

### Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Lackner**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a



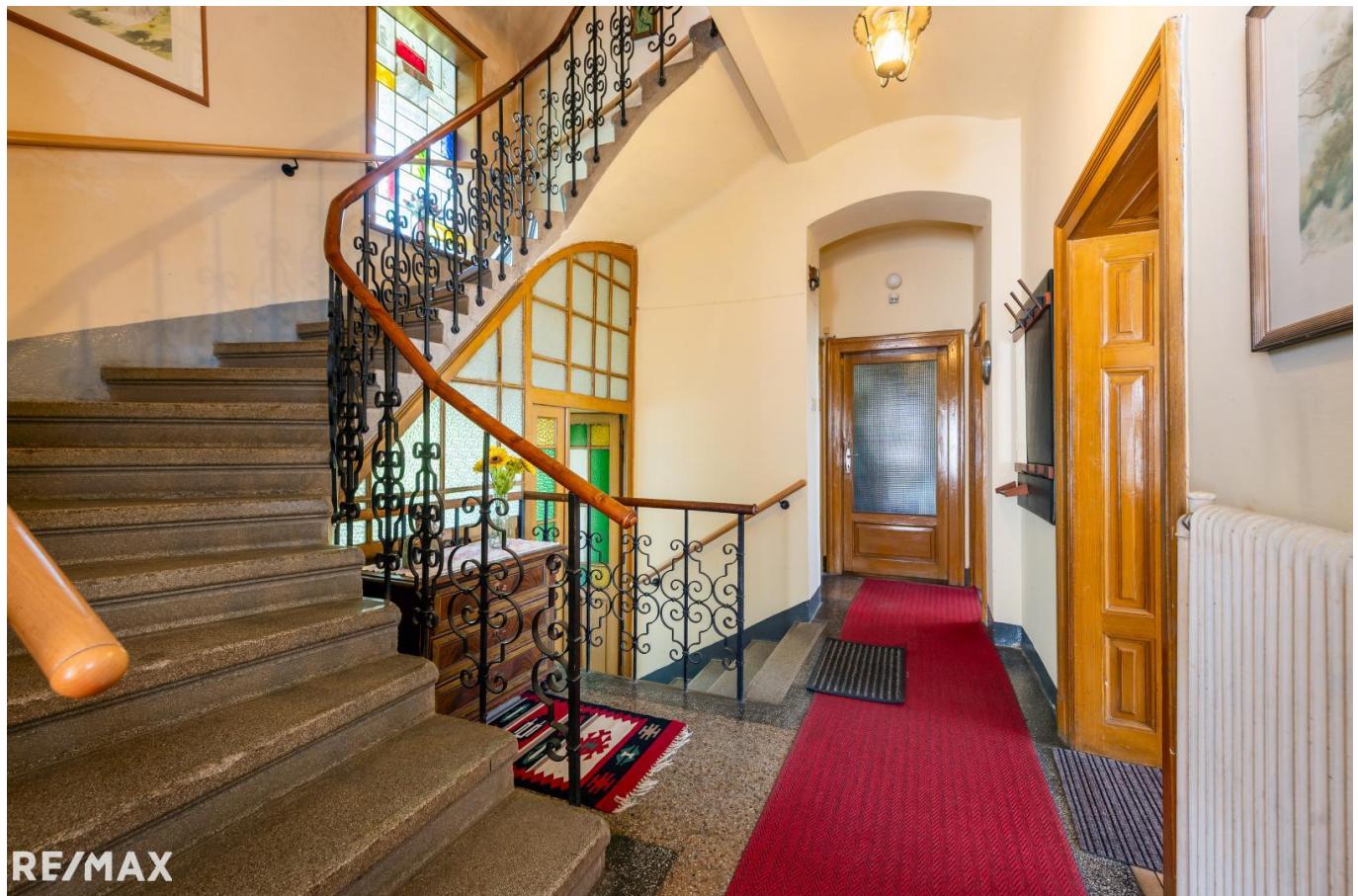
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







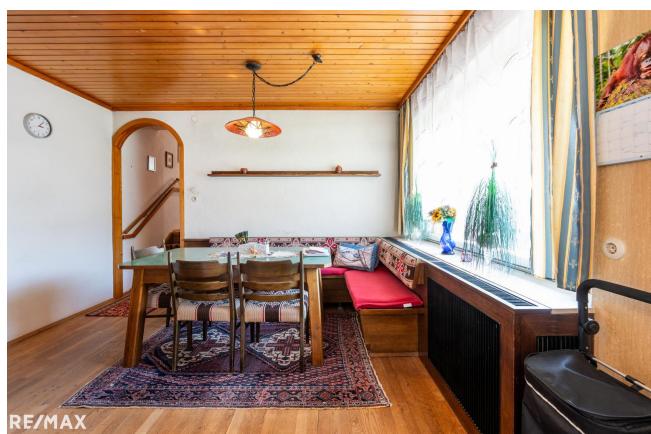
RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Ein Ort zum Verlieben – Villa mit Charme und traumhaftem Ausblick

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1913 und einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> besticht durch ihren zeitlosen Charme, architektonischen Charakter und ihre einmalige Lage mit traumhaftem Fernblick. Die Immobilie befindet sich auf einem großen Grundstück von ca. 5.998 m<sup>2</sup>, in Graz-Wetzelsdorf am Buchkogel. Hier werden Ruhe, Privatsphäre und Naturerlebnis vereint – Ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die insgesamt 6.385 m<sup>2</sup> setzen sich aus 5.998 m<sup>2</sup> Bauland mit einer Widmung WR 0,2-0,3 und einem 387 m<sup>2</sup> Straßenanteil zusammen.

Die Liegenschaft befindet sich in leichter Hanglage, wodurch sich von den zwei Balkonen ein atemberaubender Blick über Graz sowie zur Kirche St. Johann und Paul eröffnet. Im Jahr 1967 wurde es durch einen Zubau mit südseitig ausgerichteter Terrasse und separatem Eingang erweitert.

Der Ziegelmassivbau bietet großzügige hohe Räume, die ein elegantes Raumgefühl schaffen. Originale Parkettböden unterstreichen den historischen Charakter des Hauses und lassen sich wunderbar mit modernen Elementen kombinieren.

Das Haus:

Der Altbau besticht durch seine großzügige Raumaufteilung: Sieben Zimmer, ein Abstellraum, zwei WCs und ein Badezimmer schaffen viel Raum für Familie, Hobbys und Homeoffice. Durchgänge im Erdgeschoss und Obergeschoss verbinden den Altbau nahtlos mit dem Zubau – ideal für alle, die Flexibilität und Offenheit im Wohnkonzept schätzen.

Im Zubau empfängt Sie im Erdgeschoss ein heller Vorräum, ein Badezimmer, eine funktionale Küche und ein gemütliches Wohnzimmer. Von der Küche und vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die sonnige, südseitig ausgerichtete Terrasse – ein perfekter Ort für Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder laue Sommerabende.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem gemütlichen Wohn-/Essbereich, der durch den Zugang zum Balkon noch großzügiger wirkt. Ein weiteres Badezimmer sowie eine zweite Küche bieten zusätzlichen Komfort und machen diesen Bereich auch ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine separate Nutzung.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**  
[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Besondere Merkmale:

Altbauflair mit liebevollen Details  
Hohe Räume mit Altbaucharme

Schöne, alte Parkettböden – gepflegt und charaktervoll  
Viel Potenzial zur stilvollen Sanierung  
Südseitige Terrasse  
Zwei Balkone mit Weitblick über Stadt und Natur  
Großes Grundstück – ideal für Gartenliebhaber oder als Rückzugsort  
Am Grundstück befinden sich ein altes Presshaus und ein altes Winzerhaus  
Ein Carport wurde direkt bei der Einfahrt errichtet

Lage:

Die Villa befindet sich in einer besonders ruhigen Lage, eingebettet in eine grüne Umgebung mit fantastischer Aussicht. Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in angemessener Entfernung erreichbar.  
Weitere Informationen entnehmen Sie gerne dem beiliegenden Lage-Exposé.

Fazit:

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, eine historische Villa in ruhiger und aussichtsreicher Lage zu erwerben. Ob als stilvoller Familiensitz oder als Refugium in Stadt Nähe – hier lassen sich Wohnräume verwirklichen.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und nehme mir sehr gerne Zeit für Sie.

Hinweis:

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann. Die Preisannahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Abgebers. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 265.8  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz G  
wärmebeda  
rf:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerke

Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)