

**Exklusive Villa in bester Lage von Graz - privat, naturnah,  
perfekte Balance aus Komfort und Lebensqualität.**



Saumgasse Aussen-6

**Objektnummer: O2100167142**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien 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





ImmoZ





































## Grundriss - Erdgeschoss

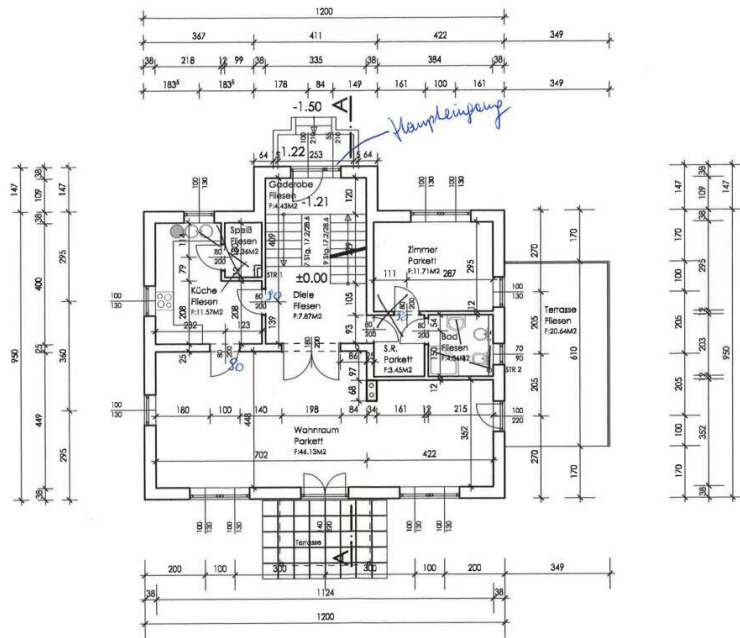
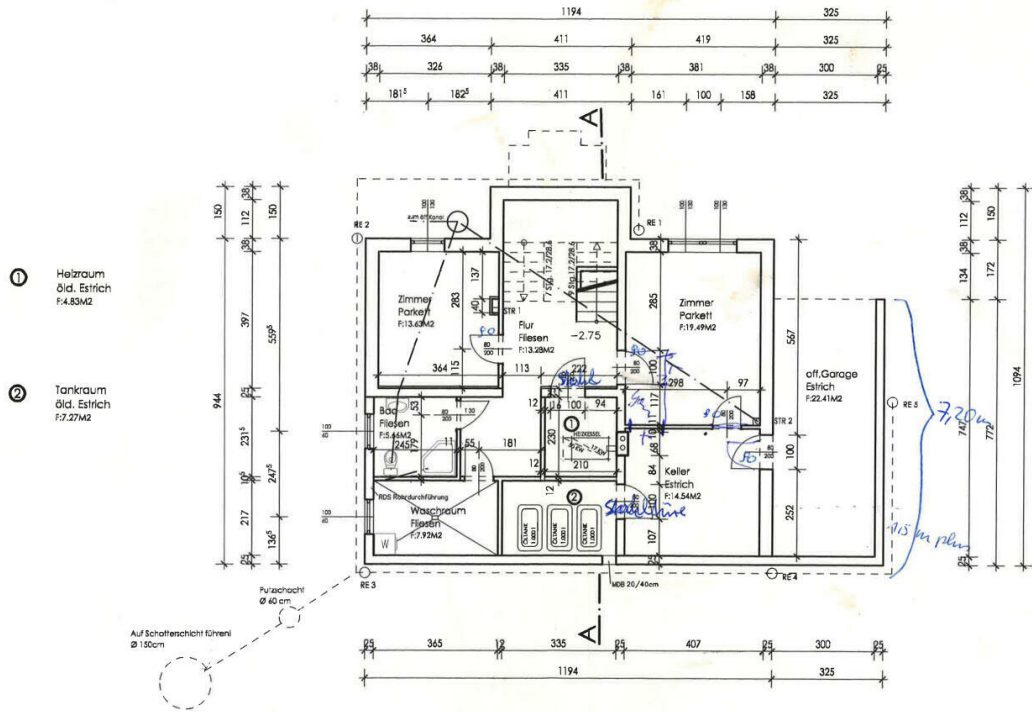




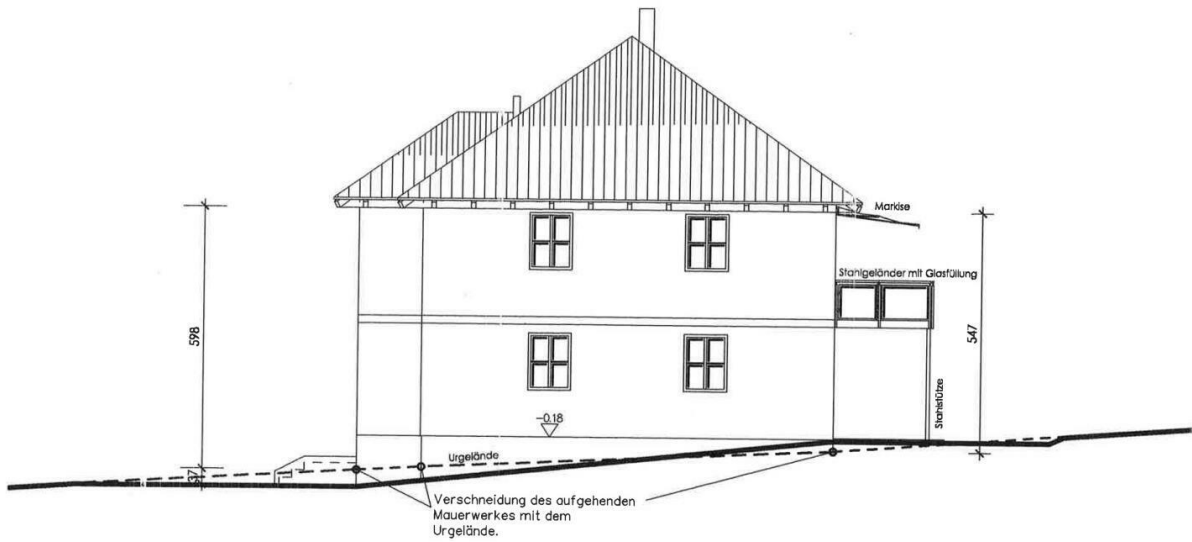
Figure 1 is a schematic diagram of a test specimen, showing a horizontal bar with various dimensions and labels. The total length is 1200. Key dimensions include 367, 411, 422, 381, 329, 38, 335, 384, 38, 183, 183, 161, 89, 161, 161, 100, and 161. The bar is divided into several segments by vertical lines, with some segments labeled with numbers in boxes.

## Grundriss - Keller

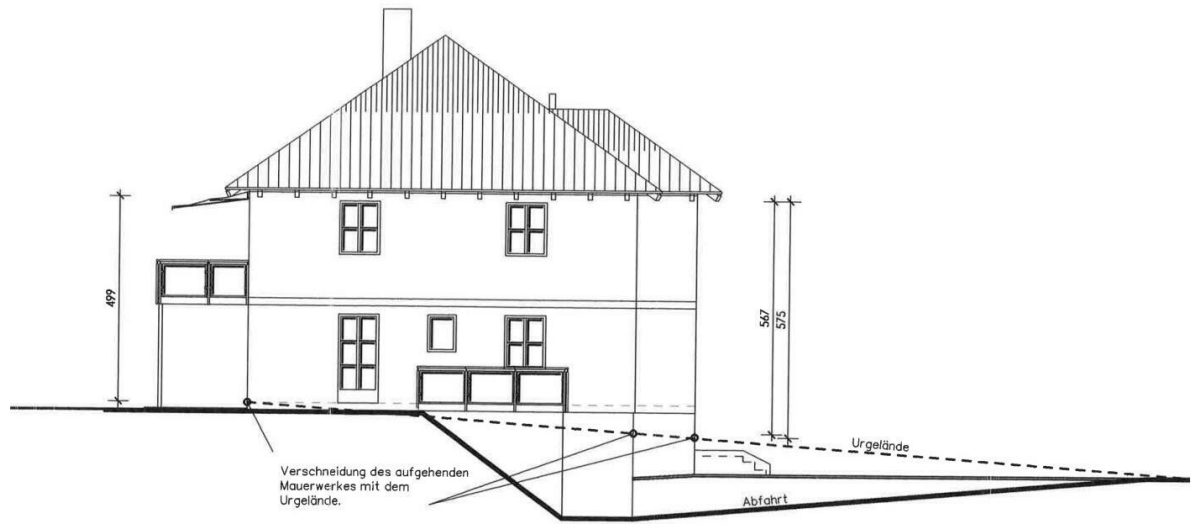




## Norden

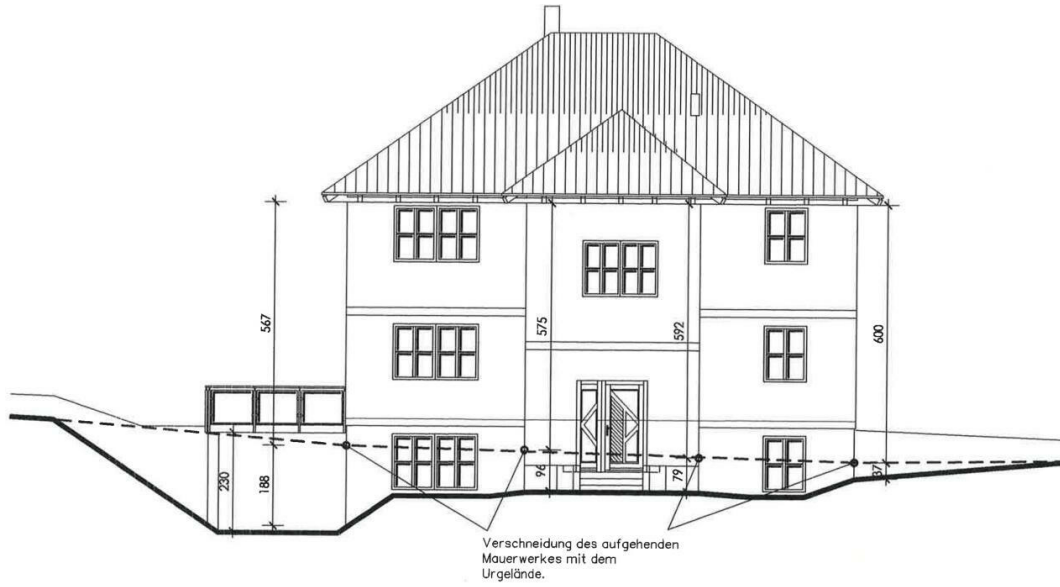


## Süden

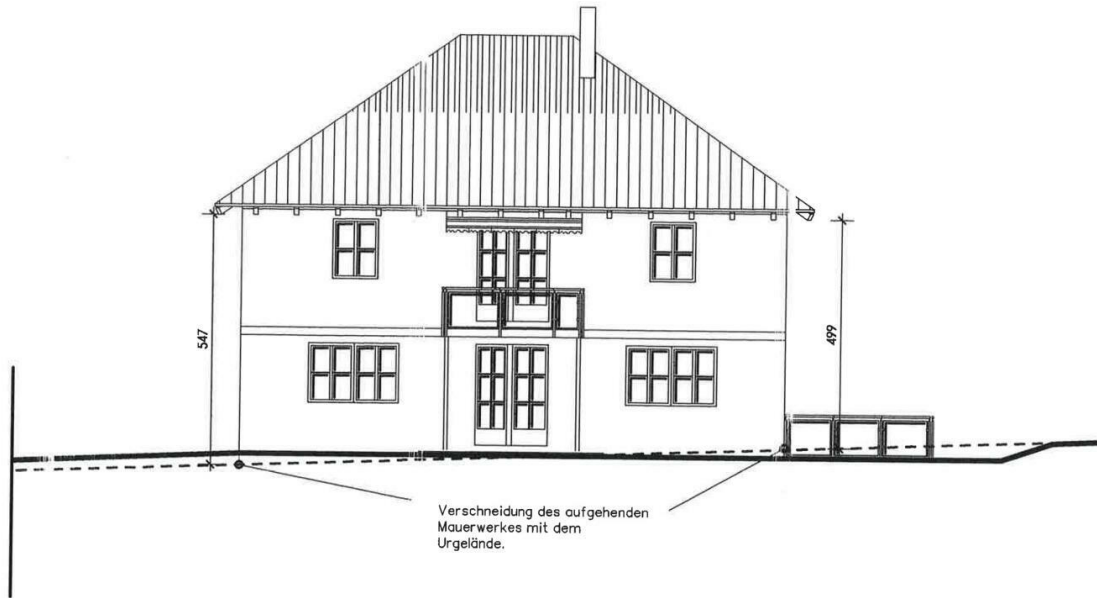




## Osten



## Westen

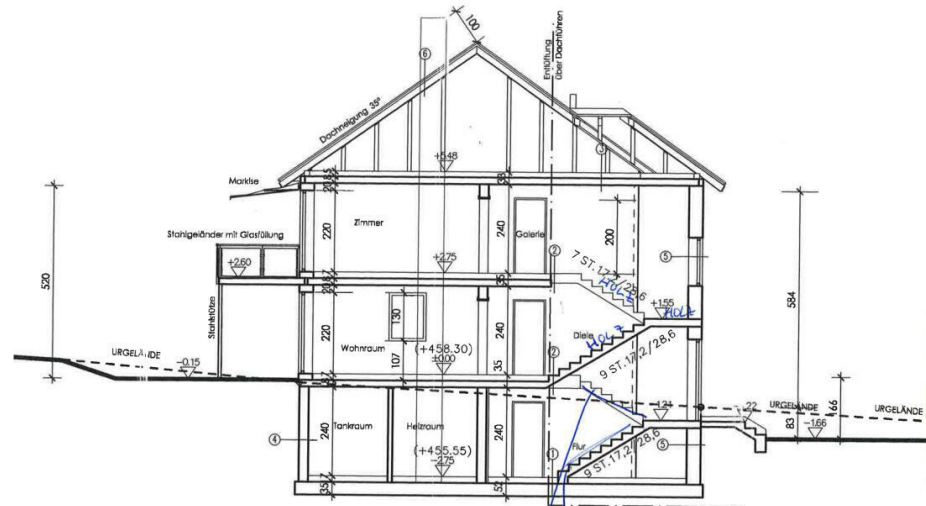




## Schnitt A-A

### Aufbauten:

- |   |                 |        |   |                |       |
|---|-----------------|--------|---|----------------|-------|
| ① | Bodenbelag      | 10 cm  | ④ | Stützwand      | 40 cm |
|   | Eisench         | 60 cm  |   |                |       |
|   | Folie           | 30 cm  |   |                |       |
|   | Wärmedämmung    | 40 cm  |   |                |       |
|   | Folie           | 30 cm  |   |                |       |
|   | Basisteilung    | 30 cm  |   |                |       |
|   | Fundamentplatte | 180 cm |   |                |       |
| ② | Bodenbelag      | 10 cm  | ⑤ | Wärmedämmung   | 50 cm |
|   | Eisench         | 60 cm  |   | Parosin K 38   | 80 cm |
|   | Folie           | 30 cm  |   | Spitz          | 15 cm |
|   | Wärmedämmung    | 40 cm  |   |                |       |
|   | Folie           | 30 cm  |   |                |       |
|   | Basisteilung    | 30 cm  |   |                |       |
|   | Stützwand       | 180 cm |   |                |       |
| ③ | Eisench         | 50 cm  | ⑥ | Zugelstiftung  |       |
|   | Folie           | 70 cm  |   | Deckung        |       |
|   | Wärmedämmung    | 70 cm  |   | Konkretierung  |       |
|   | Folie           | 30 cm  |   | Ubergangsdecke |       |
|   | Basisteilung    | 30 cm  |   |                |       |
|   | Stützwand       | 180 cm |   |                |       |



# 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>**:

- **Kellergeschoss:** ca. 53 m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss:** ca. 91 m<sup>2</sup>
- **Obergeschoss:** ca. 91 m<sup>2</sup>

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 Wohlfühl.

## Grundstück & Ausstattung

- **Grundstücksgröße:** 1.740 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 1.740 m<sup>2</sup> 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.