

Inserat ID: 184677

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1149000€

Straße: Bergstraße

8020 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 204m²

Grundfläche: 1428m²

Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

RIESIGER POOLBEREICH MIT AUSBLICK ÜBER GRAZ!! Exklusives Einfamilienhaus in Eggenberg mit Pool, XXL-Terrasse & Traumgarten ? Ihre private Oase in Graz!



**RIESIGER POOLBEREICH MIT AUSBLICK ÜBER GRAZ!! Exklusives Einfamilienhaus in
Eggenberg mit Pool, XXL-Terrasse & Traumgarten ? Ihre private Oase in Graz!**

? Lage & Umgebung

Diese traumhafte Liegenschaft befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz. Ruhig, uneinsichtig und gleichzeitig nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Sackgassenlage sorgt für Sicherheit, Ruhe und Privatsphäre ? ein echtes Juwel für Menschen mit Anspruch.

? Die 5 Highlights dieses Traumobjekts

? 1. Spektakulärer Panoramablick über Graz

Ein unverbaubarer Fernblick über die Stadt, wie auch über das UKH (Unfallkrankenhaus) ? ein visuelles Erlebnis, das jeden Tag aufs Neue beeindruckt.

???? 2. Privater Pool in Terrassen-Idylle

Ein 8 x 3,5 Meter großer Pool, stilvoll integriert in die untere Terrasse ? exklusives Badevergnügen mit traumhafter Kulisse direkt vor der Tür. Perfekt für eine Abkühlung!

? 3. Zwei XXL-Terrassen mit ca. 165?m² Gesamtfläche

Grillen, feiern, entspannen ? die traumhafte und teils überdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche bietet Raum für große Tafeln. Die Poolterrasse darunter ergänzt den Lifestyle perfekt.

? 4. Premiurlage in ruhiger Sackgasse mit Gartenparadies

Diskret, grün und außergewöhnlich: Die edle Hanglage mit eigener Einfahrt, gepflegtem Garten und zusätzlichem Stellplatz verleiht dem Objekt Villencharakter pur.

? 5. Top-Zustand & Ausstattung die begeistert!

Bezugsbereit ohne Sanierungsbedarf! Mit solider Bausubstanz, Klimaanlage, sowie Kachelofen im großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich!

? 11 eindrucksvolle Fakten zur Immobilie

Wohnfläche: Ca. 185?m² ? optimal aufgeteilt auf 6 Zimmer (davon 5 Schlafzimmer & 1 großer Wohn-/ Koch-/ Essbereich).

Grundstück: 1.428?m² ? herrlich eingebettet in den Hang mit ganztägiger Sonneneinstrahlung.

Pool: 8 x 3,5?m, integriert in die untere Terrasse + Außendusche ? ein privates Spa mit Aussicht

Terrassenfläche: Insgesamt ca. 165?m² ? zwei große Außenbereiche auf zwei Ebenen mit einem zusätzlichen Balkon welcher vom Haupt-Schlafzimmer betreten werden kann.

Carport & Parkplätze: Überdachung für 2 Autos plus ein zusätzlicher Außenstellplatz.

Garten & Einfahrt: Gepflegter, begrünter Garten mit automatischem Mähroboter, Gartenhütte und eigener Zufahrt.

Sanitärkomfort: In jedem Stockwerk ein WC, sowie ein komplett saniertes Badezimmer im 1. OG mit großer Badewanne und großer Dusche.

Kellerfläche: Ca. 45?m² Waschküche + Lagerfläche (WM/Trockner-Anschluss + Waschbecken), Lagerflächen, sowie Heizraum.

Ausstattung: Außenliegender Sonnenschutz, Fliesen- & Parkettböden, moderne Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

Klima & Energie: Öl-Zentralheizung, wunderschön-integrierter Kachelofen im Wohnbereich, Klimaanlage und die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Wärmepumpe.

Fußbodenheizung: Eine angenehme Fußbodenheizung im Erdgeschoß, wie auch im Badezimmer im 1.OG, sorgen für maximalen Wohnkomfort!

? Grundriss-Highlights

Erdgeschoss: Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Hauptterrasse, Küche, Garderobe, Gäste-WC

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, saniertes Bad, Balkon & weitere Terrasse mit Stadtblick

Untergeschoss: Zwei weitere Schlafzimmer/Lagerräume, Bad, Waschbereich, Technikbereich sowie direkter Zugang zur teils überdachten Poolterrasse

Angaben zur Wohnfläche sind der aktuellen Nutzung entsprechend und können den Grundrissen entnommen werden.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die

besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <250m Apotheke <750m Klinik <1.250m Krankenhaus <500m Kinder

< Schulen Schule <500m Kindergarten <750m Universität <1.750m Höhere

Schule <1.750m Nahversorgung Supermarkt <750m Bäckerei

<1.250m Einkaufszentrum <2.250m Sonstige Geldautomat <1.250m Bank

<1.250m Post <1.500m Polizei <1.500m Verkehr Bus <250m Straßenbahn

<250m Autobahnanschluss <4.250m Bahnhof <2.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1428m²

Wohnfläche: 204m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 85m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.29m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1149000€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at