Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172175

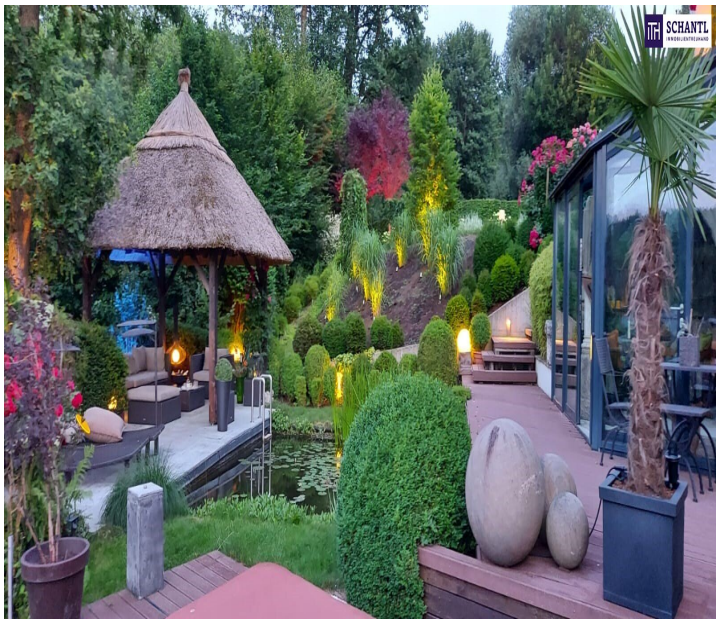
erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:3090000€
Straße:
8042 Graz
Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:
Ursula Seiwald
Tel: +436645725475
ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 380m²
Grundfläche: 2200m²

Wo Luxus auf Natur trifft - Villa mit Seele und Stil - Top Grazer Wohngegend!



Wo Luxus auf Natur trifft - Villa mit Seele und Stil - Top Grazer Wohngegend:

Diese Villa ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause mit viel Platz für Familie, Freunde und Erholung sind. Inmitten der malerischen Landschaft von Graz-St. Peter, in bester Wohnlage, erwartet Sie diese einzigartige Villa auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.200 m². Die Immobilie vereint luxuriöses Wohnen, höchste Privatsphäre und moderne Technik zu einem perfekten Rückzugsort der Extraklasse. Umgeben von einem vollständig umzäunten Areal, bietet dieses Anwesen nicht nur Sicherheit und Ruhe, sondern auch

einen unverbaubaren Ausblick ohne eingesehen werden zu können.Eine Oase im Grünen und das alles nur 5 km vom Grazer Hauptplatz entfernt.
Innenarchitektur & Raumaufteilung:
Das Herzstück des Hauses bildet das weitläufige, lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin. Der Wohn- und Essbereich mit direktem Blick auf den prachtvoll angelegten Garten holt harmonisch die Natur ins Haus. Gleich angeschlossen findet sich eine glasgedeckte Ess-Terrasse mit ca. 50 m², die auch beheizbar ist. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertig ausgestattete Küche, perfekt für kulinarische Abende mit Familie oder Freunden.Besonders hervorzuheben ist das Master-Bedroom mit eigenen Sanitäranlagen plus einem eigenen abgegrenzten (uneinsichtigen!) Gartenbereich.Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein eigener Ankleideraum sowie ein weiteres Wohnzimmer mit anschließendem Büro. So profitieren Sie von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice.Abgerundet wird der Wohnraum im Gartengeschoss mit einer komplett ausgestatteten Wellness-Oase, einem kleinen Weinkeller und einem möblierten Abstellraum sowie einem Wasch- und Heizraum. Der direkte Zugang von der Doppelgarage ins Haus befindet sich auch hier.Erwähnt sei an dieser Stelle auch der ausbaufähige Dachboden.
Die Highlights dieser besonderen Immobilie:
Schon beim Betreten des prachtvoll angelegten Gartens spürt man, dieses Anwesen ist ein Ort, der mehr bietet als nur Raum ? es ist ein Ort für Erlebnisse, für Ruhe, für Lebensfreude. Das gesamte Grundstück ist eine liebevoll gestaltete Naturoase, die sich das ganze Jahr über immer wieder neu entdecken lässt. Ob blühender Frühling, sonniger Sommer, goldener Herbst oder verschneite Wintertage ? jede Jahreszeit verleiht dem Garten ihren eigenen Zauber.Abends erstrahlen hunderte Leuchten und tauchen Ihren Garten in ein berauschendes Licht.
Ein echtes Unikat und Herzstück des Anwesens ist die hauseigene Felsengrotte ? ein stilvoll gestalteter Rückzugsort mit offenem Kamin, ein exklusiver Versammlungsort an dem bis zu zwölf Freunde unvergessliche Abende bei Feuerlicht, gutem Wein und anregenden Gesprächen genießen können. Dieser Raum strahlt Charakter und Intimität aus ? ein Ort, wie man ihn sonst nur aus stilvollen Resorts kennt.
Von außen gibt sich das Anwesen bewusst zurückhaltend ? Understatement in seiner elegantesten Form. Doch im Inneren offenbart es ein Zusammenspiel aus Raffinesse, Naturverbundenheit und luxuriösem Komfort.
Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist das strohgedeckte Gartenhaus - liebevoll als Bali-Hütte bezeichnet - eingebettet in eine exotisch bepflanzte Landschaft mit Fischteich und ausgewählten botanischen Raritäten wie einen Seerosenteich. Kurz zusammengefasst: ein meditativer Ort, der zum Verweilen, Lesen, Musikhören oder auch zum Träumen einlädt.
Selbst das Master-Bedroom bietet eine Überraschung der besonderen Art: der Zugang zum begrünten Dachgarten macht diesen privaten Rückzugsraum zu einem echten Erlebnisort ? ein grünes, uneinsichtiges Refugium mit Fernblick, das am frühen Morgen genauso bezaubert wie in lauen Sommernächten.
Die hauseigene Wellness-Oase mit zwei Saunen, einer Dampfgrotte, einem Outdoor-Jacuzzi sowie einem Solarium wie auch stilvolle Ruheräume lassen keine Wünsche offen.
Die vollautomatische Bewässerung und der vollautomatische Rasenroboter erleichtern die Gartenpflege.
Eckdaten im Überblick:

Grundstücksfläche: mit ca. 2.200 m² - gänzlich eingefriedet und am Ende einer privaten Sackstraße; ganz am Beginn des unverbaubaren Grüngürtels von Graz

angelegter Pracht-Garten: Bali-Hütte, weitere Terrassen mit Sitzgelegenheiten und Seerosenteich- mit einer sehr riesengroßen Vielfalt an wunderbaren Pflanzen, ein botanischer Hochgenuss

Wohnfläche: ca. 380 m² - auf 3 Etagen

Zimmer: 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Büro

Bäder/WCs: 3 Bäder mit Blick ins Grüne, 3 separate WCs mit Blick ins Grüne (eines sogar "papierlos")

Wellness: eine private SPA-Oase mit zwei Saunen, Dampfgrotte, Solarium, Whirlpool und 2 Ruheräumen - ein meditativer Ruhepol

Felsengrotte: ein einzigartiger Raum mit Kamin für gesellige Abende mit bis zu 12 Freunden - stimmungsvolle Kulisse für exklusive Events

Garage: gepflasterte Doppelgarage mit Direktzugang ins Haus - auch als Empfangsbereich nutzbar; Einfahrts- und Garagentor elektrisch fernbedienbar

Stauräume: für Sportgeräte und Bekleidung - durchdacht und sehr extremst praktisch

Sicherheit: ein modernes Alarmsystem, die Liegenschaft ist situiert am Ende einer privaten Sackstraße

vollautomatische Rasenpflege und Bewässerung

Diese besondere Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Luxus, Ruhe, Naturverbundenheit und modernstem Wohnkomfort. Sie ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause mit viel Platz für Familie, Freunde und Erholung sind.
Worauf noch warten?
Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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 diebesten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!
www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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!
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundfläche: 2200m²
Wohnfläche: 380m²

Zimmer: 7
Bäder: 3

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Oel,
hwbwert: 91.8m²
hwbklasse: Cm²
fgeewert: 1.65m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3090000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ursula
Nachname: Seiwald
Tel:: +436645725475
E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at