



#0005003352

Ein Traum von höchster Wohnkultur! Erlesenes Residieren im Süden von Graz

8141 Oberpremstätten



Kaufpreis: 1.270.000,00 €

Wohnfläche: 215,58 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Thomas Kormann
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
thomas.kormann@rlbstmk.at
+43 664 313 27 90
+43 316 8036 - 2597





BESCHREIBUNG

Eine außergewöhnliche Gelegenheit erlesenen Wohnkomfort zu erleben erwartet Sie mit dem Verkauf dieser beeindruckenden Wohnliegenschaft in einer der wohl besten Lagen von Premstätten bei Graz .

Erleben Sie die privilegierte Lage am Ende einer Sackgasse mit einer wunderbaren Kombination aus Sonne, Ruhe und Grünumgebung und gleichzeitig fußläufig erreichbarer Infrastruktur. Überdies sind die Anbindungen an den Flughafen Graz-Thalerhof, die Autobahn sowie das Grazer Stadtgebiet ausgezeichnet und in kurzen Fahrdistanzen (3- 10 Minuten) erreichbar.

Edel, dezent und zeitlos sind die Attribute, die sich als stilsicherer, unaufdringlicher roter Faden durch dieses 2007 errichtete Wohnjuwel ziehen und Ihren Vorstellungen ein erstklassiges Zuhause geben.

Die gelungene Harmonie zwischen Innen- und Außenbereichen wird durch großzügige Verglasungen, feinste Texturen und Materialien sowie ein erlesenes Interieur-Design-Konzept erreicht, das einen unvergleichlich hochwertigen aber zugleich behaglichen Wohnkomfort schafft.

Das großzügige Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem offenen Wohn-Essbereich, der mit einer exquisiten Tischlerküche samt hochwertigen Geräten verbunden ist. Der ungemein geräumige Wohnbereich mit dem stylischen Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre, während ein kleines Gästebad und ein praktisches Arbeitszimmer das Raumangebot im Erdgeschoss abrunden.

Über eine beinahe schwerelos wirkende Treppe wird man im 1. Obergeschoß von der über 26 m² großen Galerie, die als perfekter Rückzugsort zum Lesen oder Arbeiten einlädt, empfangen. Von dieser gelangt man jeweils direkt in das Hauptschlafzimmer mit komfortablem Schrankraum, in zwei weitere einladende (Schlaf-) Zimmer, das edle Badezimmer und eine weitere Toilette. Überdies öffnet sich vom südseitigen Balkon ein malerischer Blick in den Garten.

Die hochwertige Ausstattung umfasst des Weiteren eine ebenso nachhaltige wie umweltfreundliche Beheizung über Erdwärme (mit Kühlfunktion), eine großzügig dimensionierte Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung sowie Pool-Beheizung, eine Alarmanlage mit Kameras, Glasfaseranschluss, eine effiziente Wasser-Entkalkungsanlage und vieles mehr.



Maklerservice & Bewertung

Der großzügige und harmonisch bepflanzte Garten beschert seinen Eigentümern in jeder Jahreszeit unzählige Stunden der Entspannung wobei der 9 m x 4,5 m große Swimmingpool zum erholsamen Abtauchen verführt und die teilweise überdachte Terrasse zugleich dazu einlädt, genussvolle Sommerabende zu verbringen oder einfach nur den Augenblick zu genießen.

Eine geräumige Garage für zwei Fahrzeuge und das daran anschließende Doppelcarport sowie ein praktischer und großzügig bemessener Geräteraum runden dieses außergewöhnliche Angebot schließlich ab.

Kurzum präsentiert sich diese Villa als ein einzigartiges Refugium für anspruchsvolle Käufer, die höchste Standards in Bezug auf Wohnkomfort, Lebensqualität und Wertbeständigkeit ihrer Investition zu schätzen wissen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2007
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	215,58 m ²
Balkonfläche	13,26 m ²
Terrassenfläche	75,00 m ²
Gartenfläche	1.405,00 m ²
Sonstige Fläche	76,19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	17.04.2024
Gültig bis	16.04.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	43,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

Swimmingpool mit der Bemaßung 9m x 4,5 m

MERKMALE



Sonderausstattung

Swimming Pool



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.270.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.270.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Urdlwirt

< 1km: Stocki's

< 1km: Pizzeria Primavera

Gesundheit

< 500m: Dr. Christian Giessauf

< 500m: Doktor Annette Meier

< 500m: Tierambulanz Premstätten - Dr. Petra Tatzer

< 1km: St. Thomas-Apotheke

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

Einkauf

< 1km: Haarstudio Christian

< 1km: Bäckerei STEINER

< 1km: Optiker

< 1km: NKD

< 1km: Trafik

< 1km: Hofladen Wippel

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Bawag P

< 1km: Unterpremstätten Hauptstraße

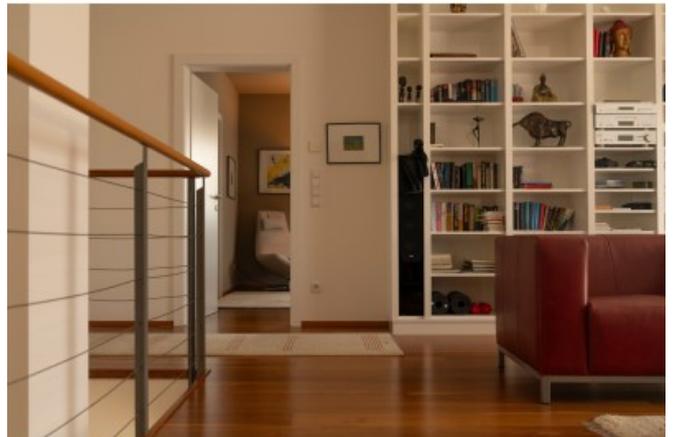
Kultur & Freizeit

< 1km: Park Unterpremstätten



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan 1.OG](#)

[Impressionen](#)

