

# EXKLUSIVE LUXUSVILLA! Anspruchsvolles Wohnen in Naturlage & Stadtnähe!

8144 Haselsdorf-Tobelbad, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 6286/1229



Wohnfläche ca.: **219 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **287 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.240.000**  
€



## EXKLUSIVE LUXUSVILLA! Anspruchsvolles Wohnen in Naturlage & Stadtnähe!

|                        |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | 6286/1229                                                                                                                                                                                                                |
| Objekttypen            | Einfamilienhaus, Haus                                                                                                                                                                                                    |
| Adresse                | 8144 Haselsdorf-Tobelbad                                                                                                                                                                                                 |
| Kaufpreis              | 1.240.000 €                                                                                                                                                                                                              |
| Wohnfläche ca.         | 219 m²                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundstück ca.         | 924 m²                                                                                                                                                                                                                   |
| Gesamtfläche ca.       | 287 m²                                                                                                                                                                                                                   |
| Kellerfläche ca.       | 24 m²                                                                                                                                                                                                                    |
| Zimmer                 | 4                                                                                                                                                                                                                        |
| Badezimmer             | 1                                                                                                                                                                                                                        |
| Separate WC            | 2                                                                                                                                                                                                                        |
| Terrassen              | 2                                                                                                                                                                                                                        |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung                                                                                                                                                                                                          |
| Heiztechnik            | Erdwärme                                                                                                                                                                                                                 |
| Baujahr                | 2023                                                                                                                                                                                                                     |
| Zustand                | neuwertig                                                                                                                                                                                                                |
| Stellplätze gesamt     | 5                                                                                                                                                                                                                        |
| Stellplätze            | 5 Stellplätze                                                                                                                                                                                                            |
| Garagen                | 2 Stellplätze                                                                                                                                                                                                            |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Dusche, Fahrradraum, Flachdach, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Rollladen, Satteldach, Separates WC, Swimmingpool, Tageslichtbad, Teilmöbliert, Terrasse |
| Käuferprovision        | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.                                                                                                                                                                                        |



## Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem **Träume Wirklichkeit** werden: **Willkommen in dieser außergewöhnlichen Villa!**

Diese **luxuriöse Villa**, ausgestattet mit einer **Lounge- und einem Poolbereich**, wurde 2022/23 erbaut und besticht durch ihre **aufwendige Gestaltung** und **herausragende Detailarbeit**. Mit **großzügigen 285m<sup>2</sup>** bietet sie ein **exklusives Wohnambiente** mit **Eleganz und modernem Stil**. Trotz ihrer **idyllischen Ruhelage** ist sie lediglich **25 Minuten vom Grazer Hauptplatz** entfernt, was die Attraktivität der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Auf **zwei Ebenen** entfaltet sich ein **erstklassiges Wohnerlebnis**, dass jeden **Komfort** und jede **Annehmlichkeit** bietet, die man sich nur wünschen kann. Vom **großzügigen Eingangsbereich** bis hin zu dem **liebevoll gestalteten Wohnbereich** spiegelt sich hier ein **durchdachtes Konzept** wider, das den Bewohnern ein **Höchstmaß an Luxus und Wohnkomfort** bietet.

Das **Herzstück dieser Immobilie** offenbart sich im **großzügigen Wohn- und Essbereich** mit einer **beeindruckenden Raumhöhe von 6m**. Eine **elegante Treppe** führt Sie zu diesem **einladenden Wohnraum**, der durch **bodentiefe Fensterfronten** mit natürlichem **Licht durchflutet** wird. Die **hochwertige Ausstattung** und die **geschmackvolle Einrichtung** verleihen diesem Bereich ein Gefühl von **Stil und Gemütlichkeit**, das zum **Verweilen einlädt** und das Wohnen zu einem wahren **Genuss** macht.

Im westlichen Flügel der Villa finden Sie das **geräumige Elternschlafzimmer** mit einem **großzügigen begehbaren Kleiderschrank**, **zwei helle Zimmer** und ein **luxuriöses Badezimmer**. Jeder dieser Räume **öffnet sich zur wunderschönen Terrasse** mit sowohl **überdachten** als auch **offenen Bereichen** sowie zum **gepflegten Garten** mit einer **großzügigen Lounge** und einem **ansprechenden Poolbereich**. Dieser Bereich lädt dazu ein, sich zu **entspannen** und das **Leben in vollen Zügen zu genießen**.

Vom **großzügigen Eingangsbereich** aus führt Sie das **durchdachte Wohnkonzept** zu weiteren Räumlichkeiten wie dem **Hobbyraum** und dem **geräumigen Gäste-WC**. Darüber hinaus gelangen Sie direkt zur **großen Doppelgarage** mit **zusätzlichem Stauraum**, die für noch mehr **Komfort und Funktionalität** sorgt.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre **ästhetische Gestaltung**, sondern auch durch ihre **modernste Haustechnik**, einschließlich **Erdwärmeheizung durch Tiefenbohrung** sowie die **vollständige Ausstattung** aller **Fensterflächen mit Raffstores** und **Insektenschutzgittern**.

**Hier erwartet Sie ein Wohntraum, in dem Ihre Wünsche und Träume Wirklichkeit werden!**

### **VORTEILE & HIGHLIGHTS:**

- Absolute Ruhelage
- Nähe zu Graz / in nur 20 Minuten am Grazer Hauptplatz



- Attraktive Lage / Sackgasse
- Wohldurchdachtes Wohnkonzept
- Luxuriöser Wohnraum Baujahr 2022/2023
- Erdwärme mit Tiefenbohrung
- Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung
- Fensterflächen mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und AluClip
- Alle Fenster ausgestattet mit Insektenschutzgitter & Raffstore & Basissicherheitsbeschlag mit erhöhtem Einbruchschutz
- Panoramafenster im Dielenbereich
- Raumhohe Fensterflächen
- Imposante Raumhöhen: 2,80 in allen Räumlichkeiten bis zu ca. 6m im Wohnbereich
- Hochwertige Ausstattung mit Stil und Design
- Traumhafte Küche mit hohem Anspruch an Design, Funktionalität & Profigeräten
- Hochwertiger Dielenboden in Eiche
- Durchdachtes Lichtkonzept
- Großzügiges Entree mit viel Stauraum
- Extravaganter und breiter Stiegenaufgang
- Äußerst großer Hobby- und Wirtschaftsraum
- Doppelgarage 44m<sup>2</sup>
- Stauraum & Kellerfläche
- Stilvolles und großzügiges Badezimmer
- 2 Toiletten ( extra großes Gäste WC )
- Aus allen Räumlichkeiten Zugang zur Terrasse
- Großzügiger Loungebereich mit Pool



- Gepflegte & geschmackvolle Gartengestaltung
- u.v.m.

---

**VERKAUF & BERATUNG:**

*Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!*

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage!*

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [g.sablatnig@pure-immobilien.com](mailto:g.sablatnig@pure-immobilien.com)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Lage

Sonnige und ruhige Lage

Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe

Sehr gute Infrastruktur - Nahversorger & medizinische

Versorgung, Kindergarten & Schulen innerhalb weniger Minuten erreichbar

12 Gehminuten zum Bus

5 Minuten zur Autobahn

In wenigen Min. in Lieboch-Hitzendorf-Seiersberg

In 25 Min. am Grazer Hauptplatz





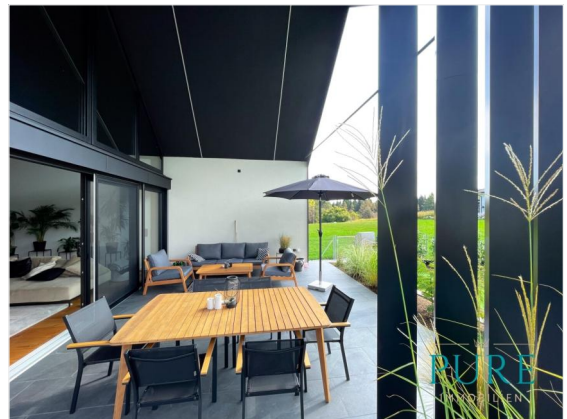
LUXURIÖSER WOHNTRAUM



HIGHLIGHT WOHNBEREICH! 6M RAUMHÖHE!



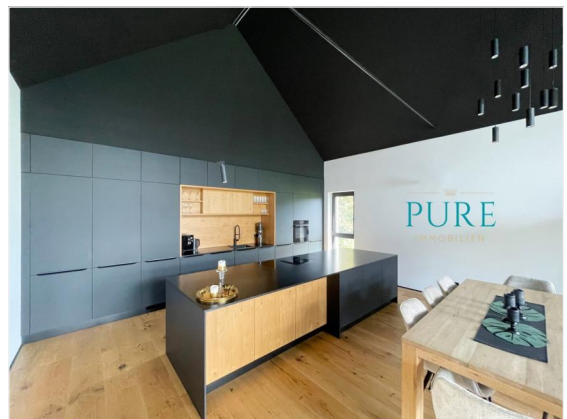
TRAUMHAFT TERRASSE



ÜBERDACHTER LOUNGEBEREICH



EXKLUSIV & TRAUMHAFT WOHNEN



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG





GESCHMACKVOLL & EDEL



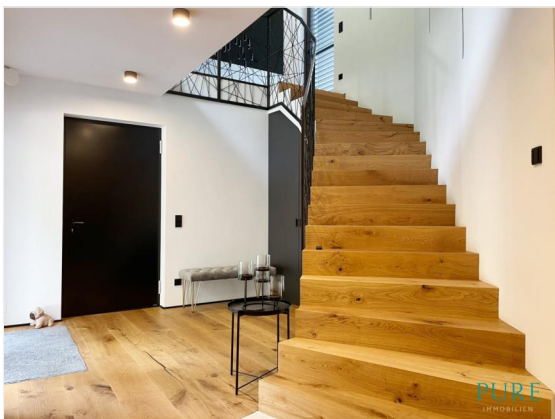
ÄUSSERST GROSSZÜGIGER WOHNRAUM



RELAXEN & WOHLFÜHLEN



PERFEKTE WOHNRAUMPLANUNG



ELEGANTER STIEGENAUFANG

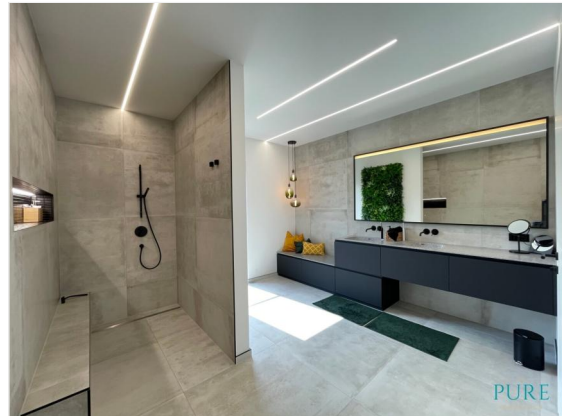


GERÄUMIGES ENTREE





MODERN & STYLISCH & HELL



EXTRAVAGANT & CHIC



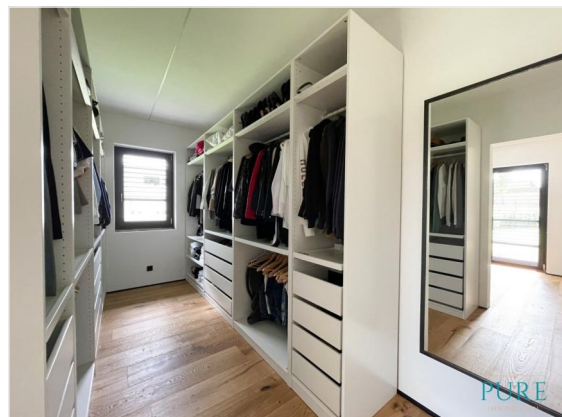
SEHR HELLES BADEZIMMER



TOILETTE STILVOLL INTEGRIERT



ELTERNSCHLAFBEREICH MIT POOLBLICK



GERÄUMIGER SCHRANKRAUM





AUSGESPROCHEN HELLES KINDERZIMMER



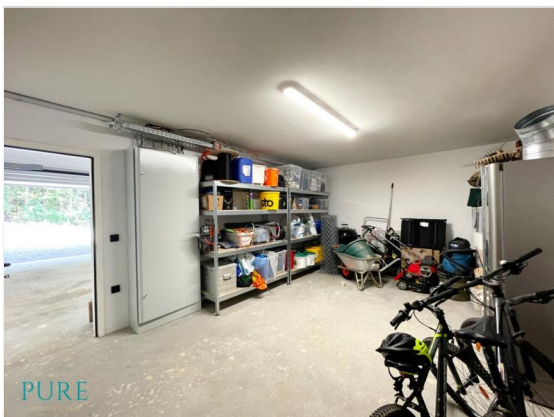
ZWEITES SEHR HELLES ZIMMER



GROSSZÜGIGES & HELLES GÄSTE WC



STAURAUUM & HOBBYRAUM



EXTRA GROSSER LAGERBEREICH



ÄUSSERST GROSSZÜGIGE GARAGE





GROSSZÜGIGE ZUFAHRT



TRAUMHAFTE NATURLAGE



## Grundriss

Grundriss Eingangsbereich/Garage/Hobbyraum



Wohnebene mit Garten & Pool



## Grundriss

Grundriss Wohnebene



Untergeschoß Ebene Eingang & Zufahrt

