

# ELEGANT & EXKLUSIV! Mediterrane Villa mit großem Eigengrund und Pool! VERMITTELT!

8074 Raaba-Grambach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 6286/1034



Wohnfläche ca.: 250 m<sup>2</sup>



## ELEGANT & EXKLUSIV! Mediterrane Villa mit großem Eigengrund und Pool! VERMITTELT!

Objekt ID	6286/1034
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	8074 Raaba-Grambach
Wohnfläche ca.	250 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	2.636 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3
Separate WC	4
Heizungsart	Fußbodenheizung
Heiztechnik	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2019
Zustand	neuwertig
Stellplätze gesamt	4
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Stellplätze	4 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Klimatisiert, Marmorboden, Neubau, Separates WC, Teilmöbliert
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

**ATTRAKTIV & LUXURIÖS** präsentiert sich diese tolle Liegenschaft!

In den Verkauf gelangt diese **faszinierende** und **äußerst geräumige Villa** mit einem **lichtdurchfluteten Wohnbereich**. Die bodentiefen **Panoramafenster** im gesamten Wohnbereich ermöglichen einen **traumhaften Ausblick** auf die herrliche **Poollandschaft** mit **großflächiger Terrasse**, zum Outdoor-Essplatz sowie zur gemütlichen Sofaecke, die zum **Relaxen einlädt**.

Zu den Besonderheiten in diesem schönen Eigenheim gehören nicht nur die **Marmorböden** im gesamten Wohnbereich, sondern auch ein **gut durchdachtes Raumkonzept**.

Über einen außerordentlich **großen** und **luxuriösen Eingangsbereich** mit **stilvollem Marmorboden** gelangt man direkt in das **Herz der Villa, dem schönen Wohnbereich**. Ein besonderer Blickfang ist der **elegante Kamin**. Dieser sorgt für eine **gemütliche Stimmung** und kann auch vom **geschmackvoll eingerichteten Koch-Essbereich** betrachtet werden. **Lichtdurchflutet** mit **großflächiger Fensterfront** präsentiert sich der Koch- Essbereich mit **hochwertiger Tischlerküche** und Zugang zum **geschützten Outdoorbereich**.

Vom **Herzen der Villa**, über den **eleganten Wohnraum**, gelangt man in den hellen **Gang** zum Elternbereich. Hier befindet sich das **geräumige Schlafzimmer** mit angrenzendem **Ankleideraum**, weiters eine Toilette und ein **hochwertig ausgestattetes** Badezimmer.

Die zwei **hellen Kinderzimmer** befinden sich gegenüberliegend und verfügen über einen **direkten Zugang zur Terrasse**.

Über eine **Marmortreppe** gelangt man in das **geräumige Untergeschoss**. Hier befindet sich eine **weitere Wohneinheit**, ein **großes Gästezimmer**, ein **exklusiv ausgestattetes Badezimmer** und ein **Wohn-Essbereich** mit **Tischlerküche**. Auch hier sind alle Räumlichkeiten mit **Marmorböden** ausgestattet.

Auf dieser Ebene befindet sich die **Poollandschaft** mit **großflächiger Terrasse** und direktem Zugang in den Garten.

**Zwei Garagen** und **Gästeparkplätze** komplettieren die Vorzüge dieser Liegenschaft, ebenso die **weiteren Stauräume** und das **Büro** im Untergeschoss.

Diese moderne Villa ist im **gesamten** Wohnhaus mit einer **Fußbodenheizung** und **Klimatisierung** ausgestattet. Eine angenehme **Poolheizung** sorgt für eine verlängerte Badesaison. Die Kosten hierfür halten sich aufgrund einer energieeffizienten Luftwärmepumpe angenehm in Grenzen.

**Ein Wohntraum zum Wohlfühlen!**

### VORTEILE IM ÜBERBLICK:



- Zentrale Lage
- 2 Garagen
- 4 Gästeparkplätze
- Marmorböden im gesamten Wohnbereich
- Tischlerküche mit Mielegeräten
- Panoramafenster
- Raumhohe Türen
- Getrennter Eltern/Kindbereich
- Großflächige Terrassen & Outdoorbereiche
- Großes Pool mit Mosaikfliesen & Poolheizung
- Luftwärmepumpe für Haus & Pool
- Grundstück über 2.600qm

### **VERKAUF & BERATUNG:**

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine ausführliche Besichtigung dieser schönen Liegenschaft zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig

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

Zentrale Lage

In nur 12 Minuten in der Grazer Innenstadt

Sehr gute Infrastruktur, Nahversorger & medizinische  
Versorgung in unmittelbarer Umgebung

Kindergarten & Schulen innerhalb weniger Minuten erreichbar

Sehr gute öffentliche Anbindung

2 Minuten zur Autobahn





ATTRAKTIVE VILLA MIT MEDITERRANEM



GROSSZÜGIGE POOLLANDSCHAFT



GEMÜTLICHE RELAXZONE



GROSSE TERRASSE MIT KRÄUTERGARTEN



STILVOLL & GROSSZÜGIG/TERRASSE MIT



GEMÜTLICHKEIT MIT MEDITERRANEM FLAIR





EXKLUSIVE MARMORBÖDEN IN ALLEN



TRAUMHAFT SCHÖNES & GERÄUMIGES

## RÄUMLICHKEITEN

## WOHNZIMMER



TRAUMHAFT GROSSZÜGIGES ENTREE



GROSSZÜGIGE GLASFLÄCHEN IM





GEMÜTLICHE ATMOSPHÄRE MIT KAMIN



ELEGANTER ZUGANG ZUM ELTERNBEREICH





HELL & FREUNDLICH / EINDRUCKSVOLLER



EXTRAVAGANTES & GERÄUMIGES

## KOCH UND

## BADEZIMMER



GROSSZÜGIGE TOILETTE



GROSSZÜGIGES & CHARMANTES





HELLES UND GERÄUMIGES KINDERZIMMER



TISCHLERKÜCHE IM UNTERGESCHOSS





HOCHWERTIGES GÄSTEZIMMER



SCHÖNES BADEZIMMER IM

UNTERGESCHOSS



GROSSZÜGIGE ZUFAHRT

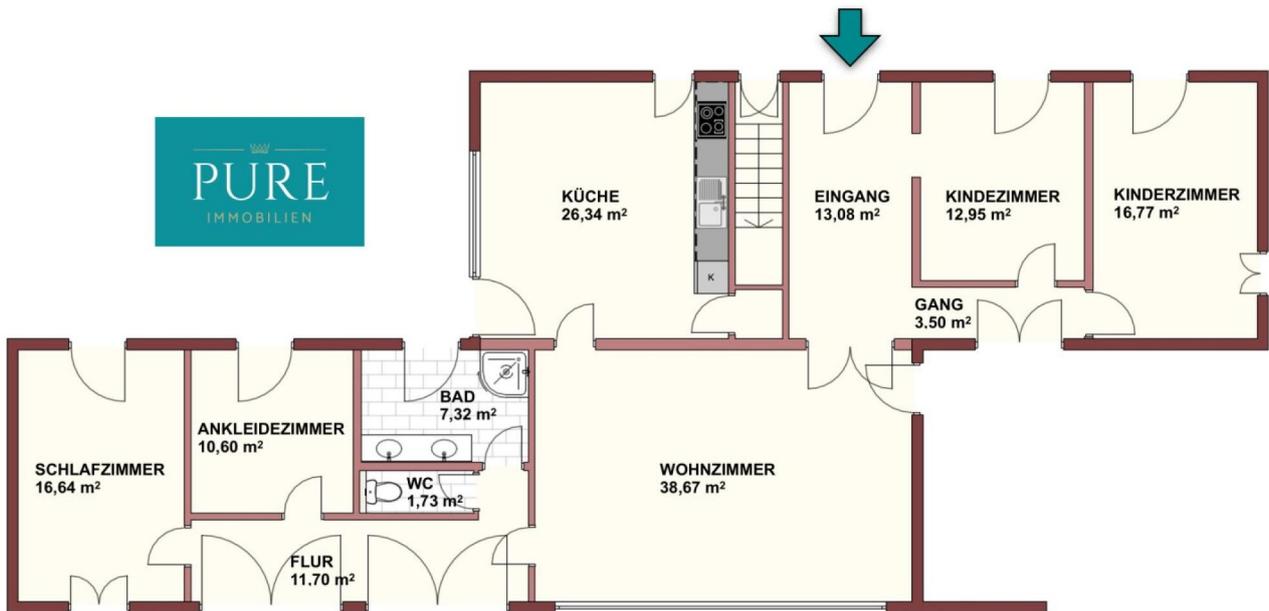


GÄSTEPARKPLÄTZE & GARAGE



# Grundriss

ERDGESCHOSS

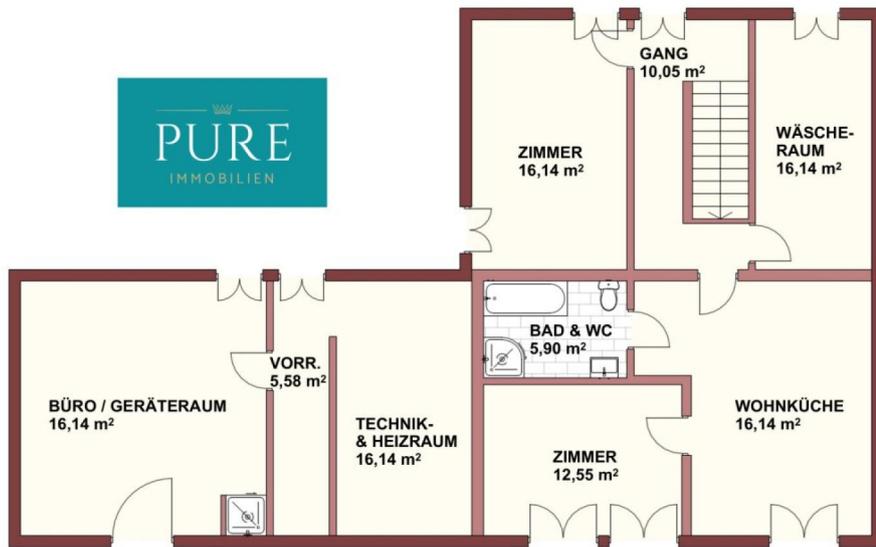


EG



# Grundriss

UNTERGESCHOSS POOLEBENE



EG

