Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

#0005004650

Exklusives Ein-/Zweifamilienhaus in bester Wohnlage am Grazer Kehlberg

8054 Graz

Kaufpreis:	990.000,00 €
Wohnfläche:	314,00 m²
Zimmer:	6

IHR BETREUER

Thomas Kormann
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
thomas.kormann@rlbstmk.at
+43 664 313 27 90
+43 316 8036 22705

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Am Südostausläufer des Grazer Kehlbergs gelegen, befindet sich diese besondere Wohnliegenschaft in einer der besten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus Ruhe, ganztägiger Sonneneinstrahlung, großzügigen Grünflächen und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit macht diesen Standort seit jeher zu einer der bevorzugten Wohnadressen im Grazer Westen.

Sowohl das Stadtzentrum als auch die Autobahnanbindung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die erhöhte Lage ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Die ursprünglich 1975 errichtete und im Jahr 2012 aufwendig sanierte Villa zeichnet sich durch ihre eigenständige Architektur und ein großzügiges Raumkonzept aus. Individuelle Linien und

hochwertige Materialien prägen das Erscheinungsbild und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1975
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 314 m²
Grundfläche	ca. 1.490 m²
Kellerfläche	ca. 116 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.09.2025
Gültig bis	20.09.2035
HWB-Wert	174,10
HWB Klasse	E
fGEE Wert	2,16
fGEE Klasse	D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	990.000,00 €	inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	990.000,00 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 1km: Restaurant Kehlberghof
- Gasthaus Weber-Kreiner 'Zum Lustigen Winkel'
- Martin Auer
- McDonalds Restaurant

Bildung

- < 1km: Bildungshaus Schloss St. Martin

Einkauf

- Metro
- < 1km: Anton Paar Austria
- Spar Supermarkt Olga-Rudel-Zeynek-Gasse
- Hofer-Markt

Kultur & Freizeit

- Straßgang Naturbad
- Ladyfit Graz Straßgang

Tourismus

- Aussichtsplattform Buchkogel

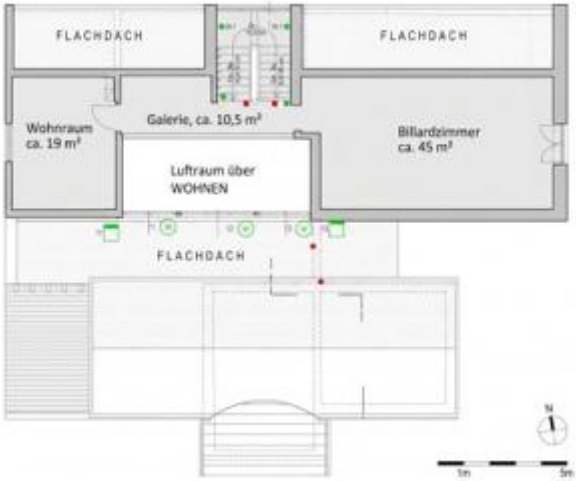
Gesundheit

- Greencity Apotheke

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE



Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung