

## VILLA SAUMGASSE 65



Der Rosenberg in unmittelbarer Nähe zum Grazer Stadtkern gilt nicht nur als eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, sondern wird aufgrund der angenehmen Grünlage auch gerne als beliebtes Ausflugsziel genutzt. So können zum Beispiel die Grazer Platte, der Reinerkogel oder der Rosenhain von der Liegenschaft aus sehr schnell erreicht werden. Ebenso sind die stadtbekanntesten Gasthäuser Kreuzwirt am Rosenberg sowie der Stoffbauer, fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Hier finden Sie pure Lebensqualität, hier tanken Sie Ihren Energiespeicher auf, hier können Sie leben.

## VILLA SAUMGASSE 65

Die Liegenschaft befindet sich auf dem Rosenberg und umfasst eine Grundstücksfläche von mehr als 3.300 Quadratmeter. Aufgrund der Höhenlage hat man einen freien Blick in Richtung Kirche St. Veit bzw. Schöckl.

Das zentrale Gebäude ist eine Villa aus dem 19. Jahrhundert, die von Grund auf renoviert wird. Hier entstehen fünf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 53 und 110 Quadratmeter. Links und rechts des Haupthauses entstehen zwei getrennte Baukörper mit je drei Wohneinheiten.

Um den Parkcharakter aufrecht zu erhalten, werden die Grünflächen auf dem gesamten Grundstück als Allgemeinflächen ausgewiesen und sind allen Bewohnern frei zugänglich. Der Fokus bei der Entwicklung dieser Immobilie war von Anfang an auf die Schaffung von hochwertigem Wohnraum und hoher Lebensqualität gerichtet. Aus der behutsamen optischen Anpassung der bestehenden Villa und der Kombination mit der schlichten und zeitgemäßen Architektur der beiden neuen Baukörper resultiert ein besonderes Flair, das Tradition und Moderne verbindet.

## WOHNEN

Alle Wohnungen werden mit hochwertigsten Materialien ausgestattet. Jede Wohneinheit verfügt über einen großzügigen Balkon bzw. Terrassen. Die Wohnanlage wird mittels Erdwärme beheizt. Eine Photovoltaikanlage unterstützt den Energiehaushalt.

Die Wohnflächen der Erdgeschosswohnungen liegen zwischen 62 und 93 Quadratmeter. Im Obergeschoss der beiden Häuser befindet sich jeweils ein Penthaus, das kleinere umfasst 77, das größere 106 Quadratmeter. In der Tiefgarage und im Carport finden 18 Autos Platz.

---

### ECKDATEN:

Adresse: Saumgasse 65, 8010 Graz  
Wohnungen: 11 Wohnungen  
Tiefgarage/Carport Stellplätze: 18 PKW  
Baubeginn: Juni 2026

### VORTEILE:

Direkt vom Eigentümer  
Exklusive Lage

### AUSSTATTUNGS-STANDARD:

Vollholzparkett Großdielen Eiche  
Fußbodenheizung  
Hochwertiger Feinsteinzeugbelag 30 x 60 cm  
Bodenebene Dusche mit Edelstahlrinne  
Kunststofffenster weiß mit Aludeckschale  
3-fach Isolierverglasung  
Raffstore, elektrisch  
Kellerabteile  
Sat-Anlage (Hausantenne)  
Internetanschluss  
Balkone mit Holzbelag  
Großzügige Grünanlage als Gemeinschaftsflächen



# SAUMGASSE 65 - TOP 04

2 Zimmer, 56,13m<sup>2</sup>



## ECKDATEN

Stockwerk:

1. Obergeschoss

Zustand:

Erstbezug

Boden:

Parkett/Steinzeug

Bauweise:

Ziegel-Beton Massivbauweise

Heizungsart:

Erdwärme / Photovoltaik

Mietpreis:

siehe Preisliste

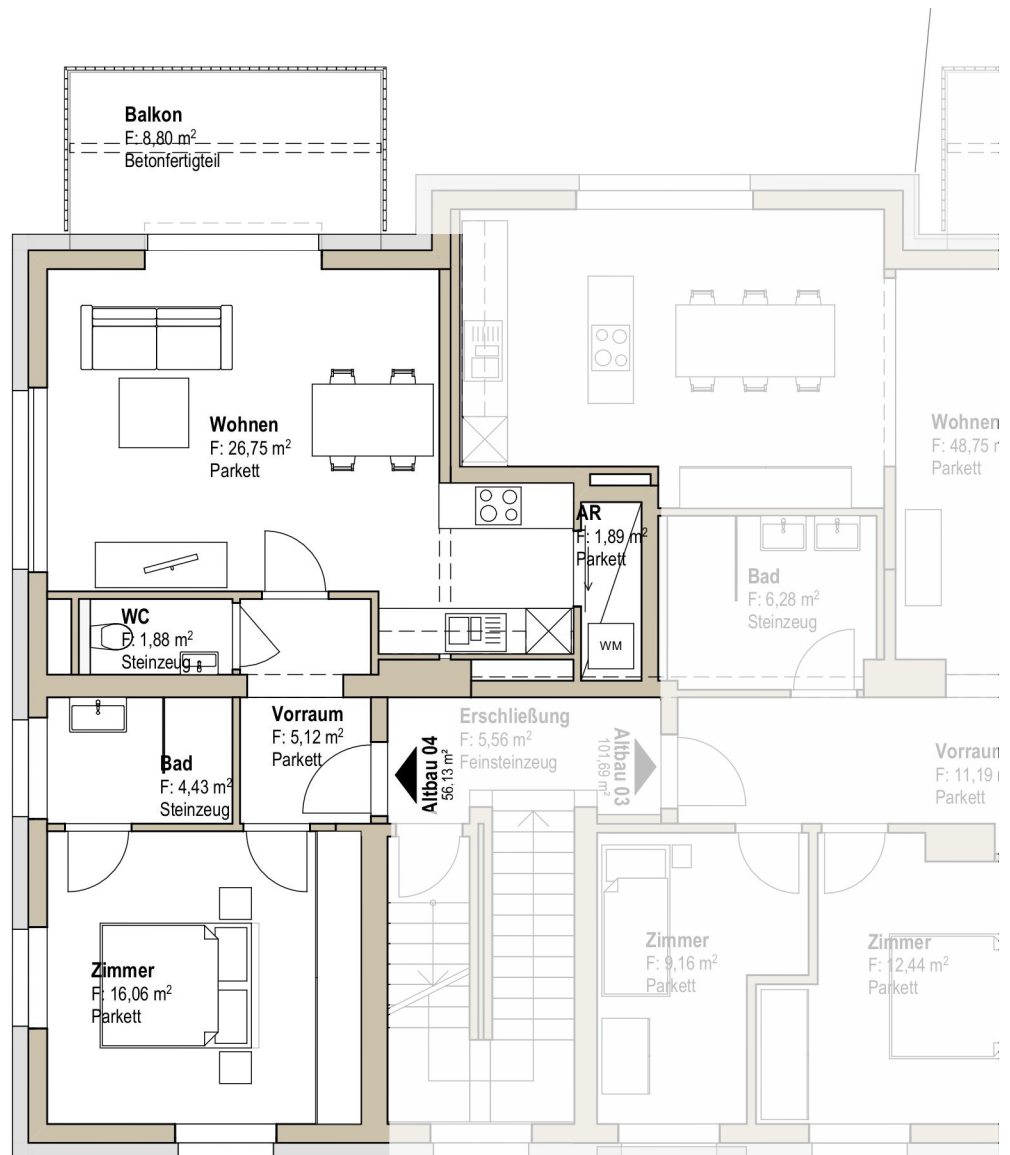
Betriebskosten:

2,50 - 3,00 € Brutto/m<sup>2</sup>

Energieausweis:

siehe Beilage





SAUMGASSE 65 - TOP 04

1:100

### WOHNFLÄCHE

Vorraum:	5,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,89 m <sup>2</sup>
WC:	1,88 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	4,43 m <sup>2</sup>
Wohnen:	26,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	16,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>56,13 m<sup>2</sup></b>

### NEBENFLÄCHEN

Terrasse/Balkon:	8,80 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	6,93 m <sup>2</sup>