ROSENBERG
LIEGENSCHAFTSENTWICKLUNG

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 stadtbekannten 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.

Dieses Dokument, sowie sein Inhalt, sämtliche Zahlen und Angaben, wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit, kann keinerlei Haftung übernommen werden. Jedes Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Bauträger und Verkäufer und somit Vertragspartner für Käufer, ist die DBGP Projektentwicklungs GmbH.

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 Erwärme 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
Zimmeranzahl:	je 3 Zimmer
Wohnflächen (für Verkauf):	62-106m²
Tiefgarage/Carport Stellplätze:	18 PKW
Baubeginn:	Q3 2025

VORTEILE:

Neubau – Erstbezug
Direkt vom Bauträger
Exklusive Lage

AUSSTATTUNGS-STANDARD NEUBAU:

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 65a - TOP 01

3 Zimmer, 83,96m²

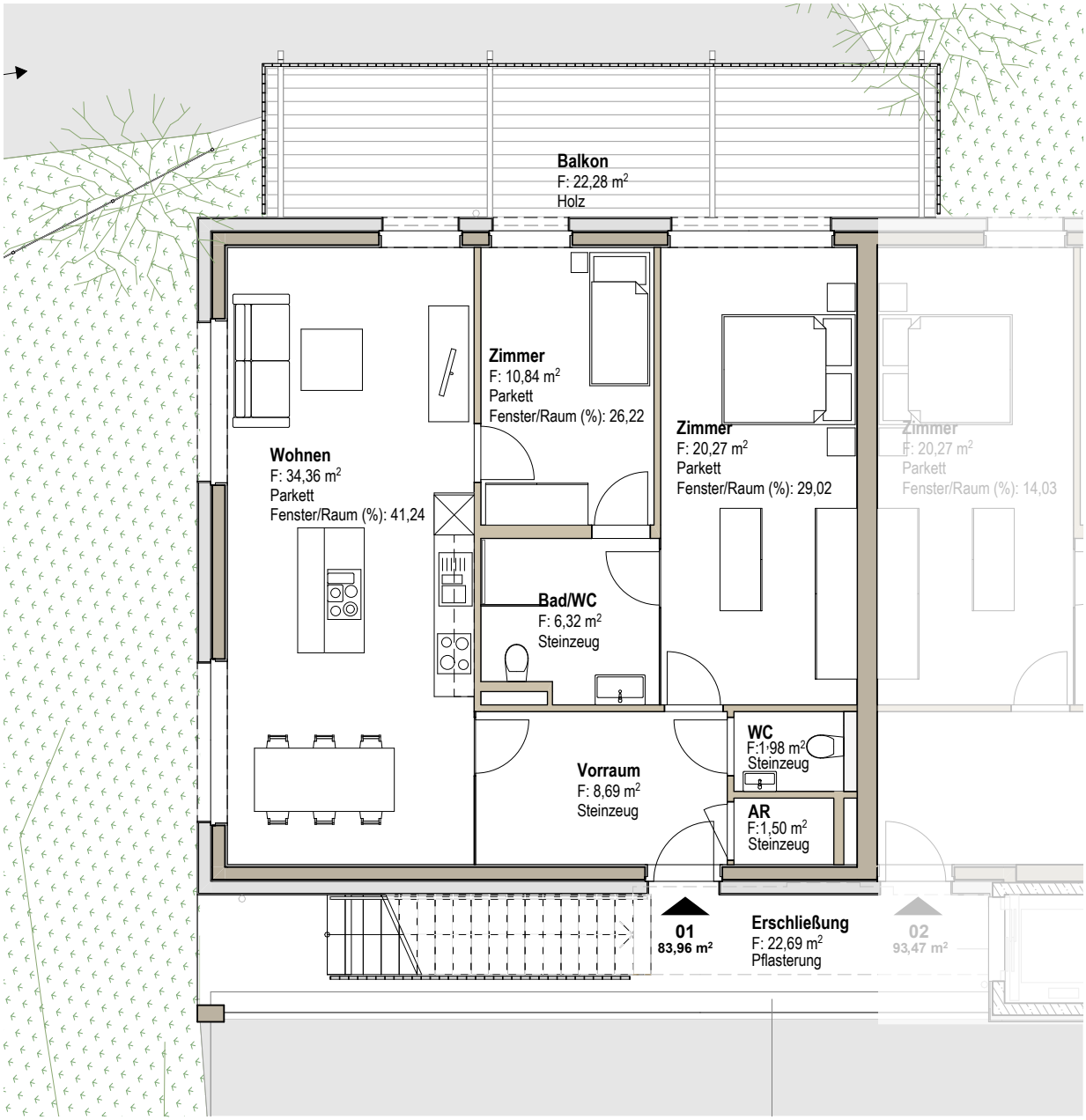
ECKDATEN

Stockwerk:	Erdgeschoss
Zustand:	Erstbezug
Boden:	Parkett/Steinzeug
Bauweise:	Ziegel-Beton Massivbauweise
Heizungsart:	Erdwärme / Photovoltaik
Kaufpreis:	siehe Preisliste
Betriebskosten:	2,50 - 3,00 € Brutto/m²
Grunderwerbssteuer:	3,5 % vom Kaufpreis
Grundbucheintrag:	1,1 % vom Kaufpreis *
Notariatskosten:	1,8 % vom Kaufpreis, zzgl. USt. und Barauslagen
Energieausweis:	siehe Beilage

* Entfällt derzeit bei Hauptwohnsitz. Bis zu einem Kaufpreis von 500.000,00 € (Brutto)

Rosenberg Liegenschaftsentwicklung GmbH
Grabenstraße 231/1
8045 Graz

WEB rosenberg-liegenschaften.com
UID ATU77504078
FN 564091 x



SAUMGASSE 65a - TOP 01

1:100

WOHNFLÄCHE

Vorraum:	8,69 m²
Abstellraum:	1,50 m²
WC:	1,98 m²
Badezimmer:	6,32 m²
Wohnen:	34,36 m²
Zimmer 1:	20,27 m²
Zimmer 2:	10,84m²
Gesamt:	83,96 m²

NEBENFLÄCHEN

Terrasse/Balkon:	22,28 m²
Kellerabteil:	7,89 m²