



PROVISIONSFREI

ROSEN BERG VILLA

DI Andrä Fuchs

☎ + 43 664 135 8469

@ office@rosenbergvilla.at

www.rosenbergvilla.at

LEBEN IM GRÜNEN ÜBER GRAZ



Am Rosenberg, einem der schönsten Plätze über Graz, dort, wo die Zeit noch still zu stehen scheint, findet sich eingebettet in einer Naturlandschaft eine historische Villa.

Neben diesem historischen Gebäude entstehen 3 neue Gebäude mit je 5 Wohneinheiten, alle mit Eigengarten oder Balkon bzw. Terrasse.

Eine von kurzlebigen Modeströmungen unabhängige Architektur fügt sich feinfühlig ins Gelände der großzügigen Landschaft. Der Westhang bietet allen Wohnungen wunderschönen Ausblick in die Umgebung.

Zeitlose Architektur vereint bewährte Techniken mit neuester Technologie, steht als Garant für Komfort und Werthaltigkeit.

Alle im Haus verwendeten Materialien sind aus der Natur abgeleitet: Im erdnahen Bereich Beton und Naturstein, an der Luft Holz, Holzfaserdämmplatten mit römischem Verputz.

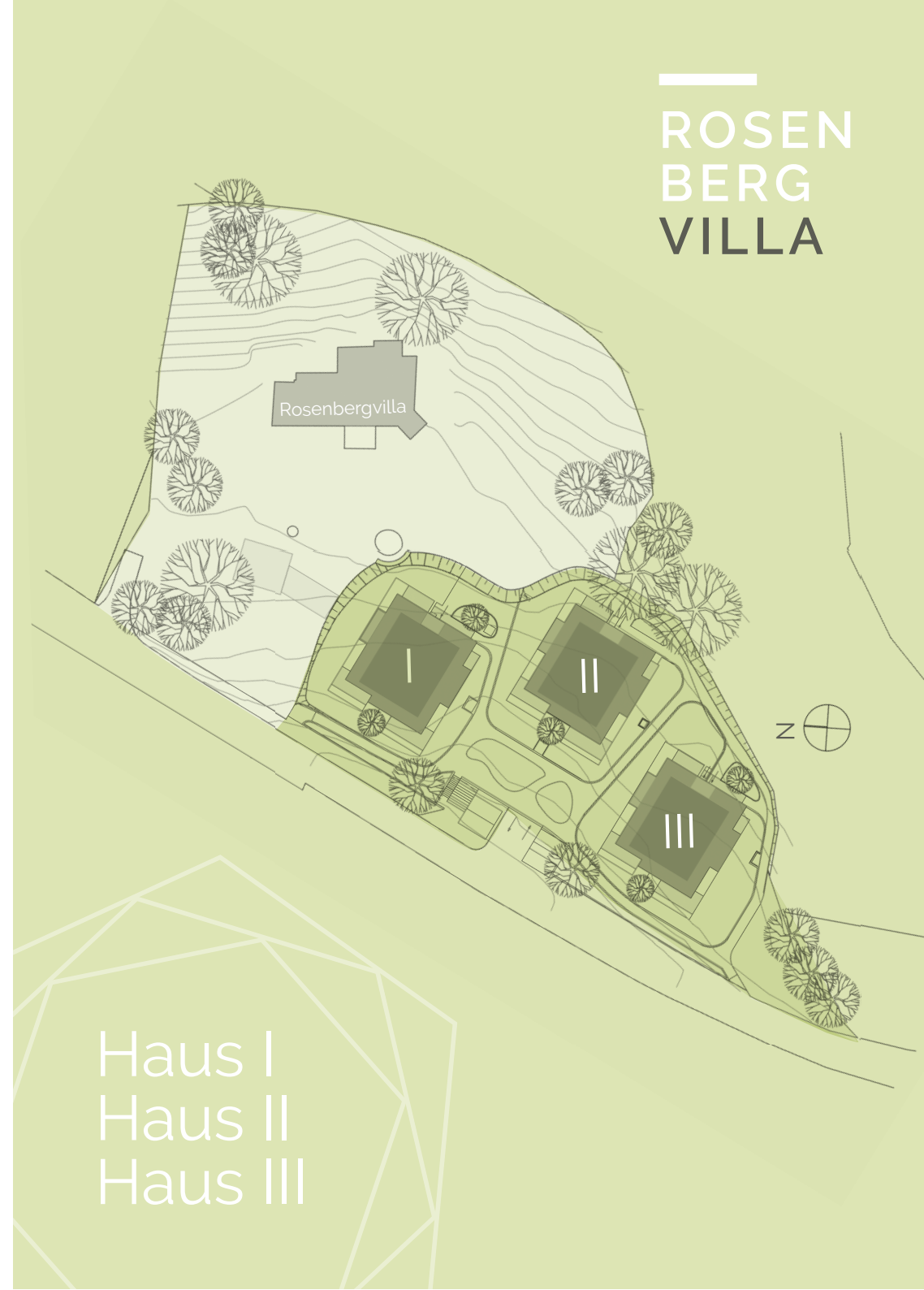
Die Grundkonstruktion – Wände, Decken, Dach – besteht aus massivem Kreuzlagenholz. Lehm aus der Umgebung, wie er in der Region vorhanden ist, veredelt die Innenraumoberfläche. Die Raumhöhe vermittelt Großzügigkeit.

Jede Wohnung bietet ein Master Bedroom mit begehbarem Schrank und eigenem Bad. Das Wohn/Esszimmer wird durch eine nach Westen hin ausgerichtete Terrasse erweitert.

Ausstattung: geöltes Eichenparkett, großformatige Feinsteinkeramik; Vollholztüren, Holzfenster und -schiebetüren; Lehmputz mit wischfestem Silikatanstrich. Massive Sichtholzdecke mit Bienenwachs Balsam weiß lasiert.

Eine ebene Einfahrt führt in eine durchlichtete Tiefgarage. Pro Wohnung sind zwei barrierefreie Stellplätze in Verbindung mit einem großzügigem Lagerraum vorgesehen. Ein Großteils transparenter Lift führt direkt in die Wohntagen.

ROSENBERG
VILLA



ROSEN BERG VILLA

ERDGESCHOSS

TOP
2 / 7 / 12

Haus I **TOP 2**

Wohnfläche 104,5 m²

4 Zimmer

Terrasse 45 m²

Garten 273 m²

Haus II **TOP 7**

Wohnfläche 104,5 m²

4 Zimmer

Terrasse 45 m²

Garten 208 m²

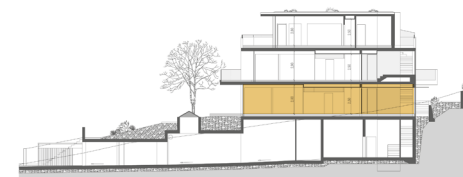
Haus III **TOP 12**

Wohnfläche 104,5 m²

4 Zimmer

Terrasse 45 m²

Garten 217 m²



ROSEN BERG VILLA

ERDGESCHOSS

TOP
1 / 6 / 11

Haus I **TOP 1**

Wohnfläche 101,5 m²

4 Zimmer

Terrasse 35,5 m²

Garten 161 m²

Haus II **TOP 6**

Wohnfläche 101,5 m²

4 Zimmer

Terrasse 35,5 m²

Garten 96 m²

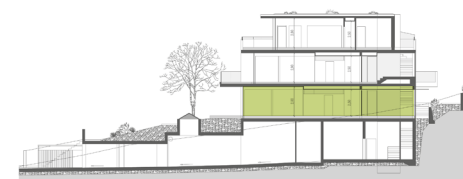
Haus III **TOP 11**

Wohnfläche 101,5 m²

4 Zimmer

Terrasse 35,5 m²

Garten 426 m²



ROSEN BERG VILLA

OBERGESCHOSS

TOP 4 / 9 / 14

Haus I TOP 4

Wohnfläche 92,5 m²

3 Zimmer

Terrasse 36 m²

Haus II TOP 9

Wohnfläche 92,5 m²

3 Zimmer

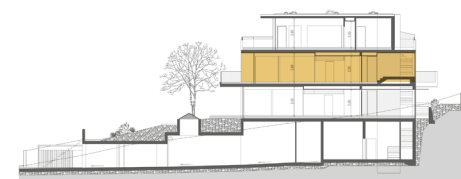
Terrasse 36 m²

Haus III TOP 14

3 Zimmer

Wohnfläche 92,5 m²

Terrasse 36 m²



ROSEN BERG VILLA

OBERGESCHOSS

TOP 3 / 8 / 13

Haus I TOP 3

Wohnfläche 86 m²

3 Zimmer

Terrasse 37,5 m²

Haus II TOP 8

Wohnfläche 86 m²

3 Zimmer

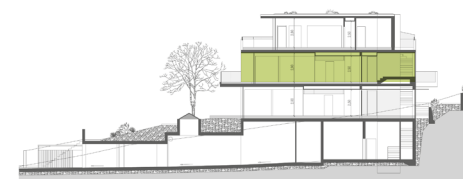
Terrasse 37,5 m²

Haus III TOP 13

Wohnfläche 86 m²

3 Zimmer

Terrasse 37,5 m²



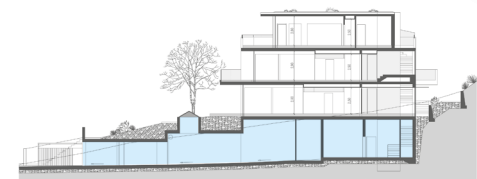
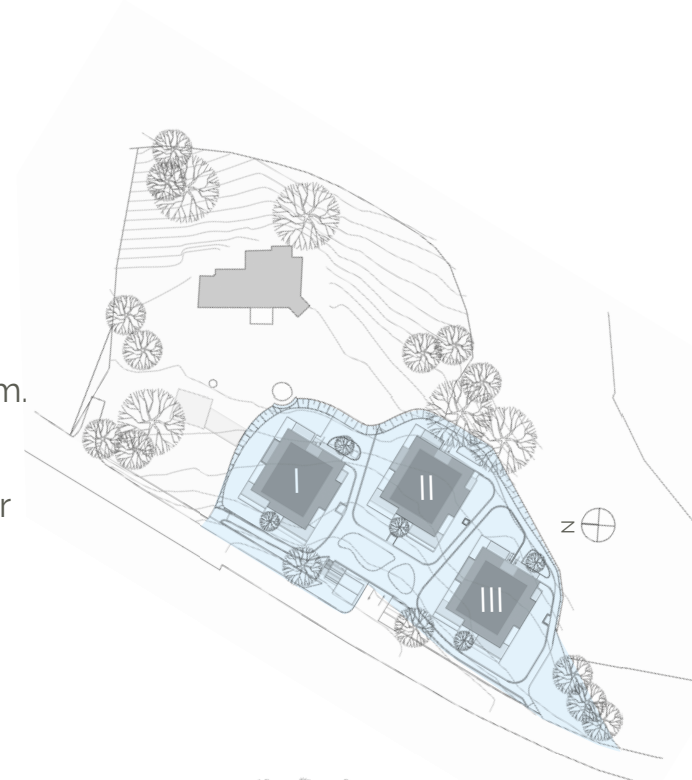
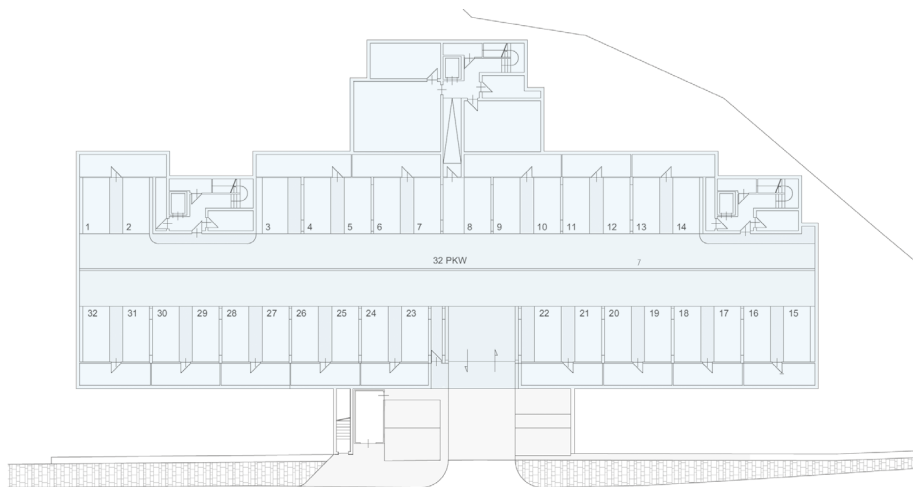
ROSEN BERG VILLA

TIEFGARAGE

Eine ebene Einfahrt in die durchlichtete Tiefgarage.

Pro Wohnung zwei barrierefreie Stellplätze in Verbindung mit großzügigem Stora­geraum.

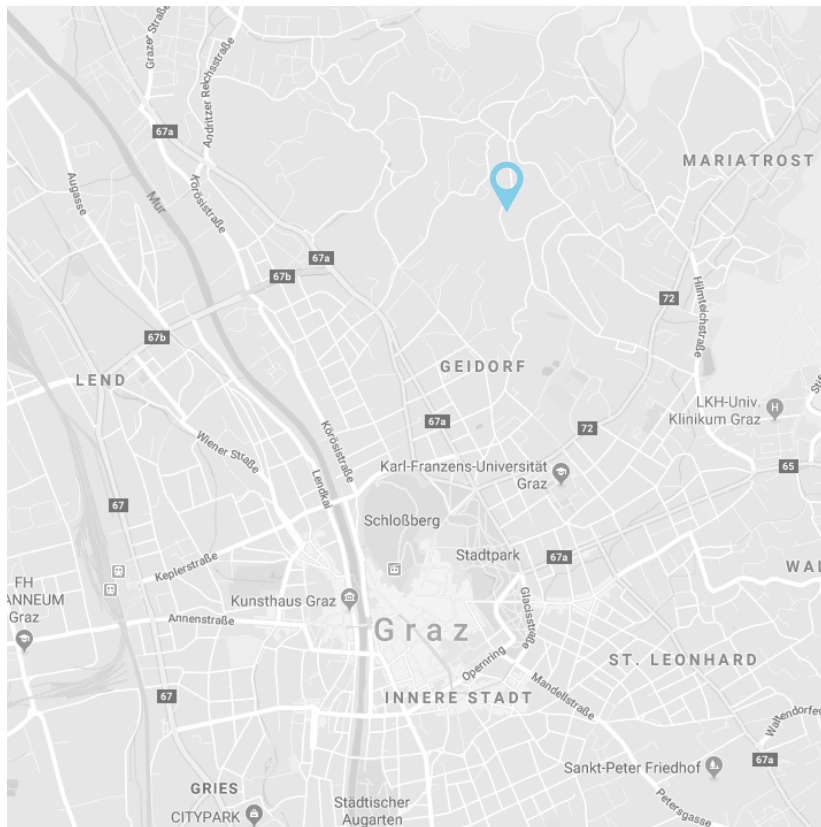
Ein großteils transparenter Lift in jedes Haus.





ROSENBERG
VILLA

LEBENSWEIT WOHNEN IM GRÜNGÜRTEL DER STADT.



DI Andrä Fuchs

☎ + 43 664 135 8469

@ office@rosenbergvilla.at

www.rosenbergvilla.at

Josefinenpark Liegenschaftsverwaltungs GmbH

Quellengasse 36, 8010 Graz

ROSEN BERG VILLA

