

8151 Hitzendorf | Haus | Objektnummer: 1508/254

Residieren im Kirschendorf der Steiermark – Ihr neues Zuhause mit Weinkeller, Swim-Spa und einem sensationellen Rund-um-Blick!



Ihre Ansprechpartnerin

Karo Mihelic

+43 664 6147047 | karo.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 10.601 m²
Wohnfläche: ca. 205 m²

Nutzungsart: Wohnen
Eigentumsform: Alleineigentum
Heizung: Kamin, Zentralheizung

Zimmer: 5
Bäder: 2
WCs: 2
Abstellräume: 1
Keller: 1
Terrassen: 1
Garagen: 1
Stellplätze: 2

Zustand: neuwertig
Baujahr: 1682



Preisinformationen

Kaufpreis: 1.280.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Bauweise:	Holz, Massiv	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Dachform:	Satteldach	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas, Holz	Extras:	Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung, Außendusche, Weinkeller
Ausblick:	Fernblick		

Lage

Das Einfamilienhaus, ein ehemaliges und liebevoll gestaltetes Kellerstöckl, befindet sich in Altenberg, einem ruhigen Ortsteil von Hitzendorf, nur wenige Kilometer von Graz entfernt.

Umgeben von sanften Hügeln und viel Grün, bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität mit Natur, Erholung und dennoch guter Anbindung an die Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Vorteile machen die wunderbare Lage besonders attraktiv und den Alltag einfach lebenswert!

Beschreibung

Wohnen mit Wohlfühlfaktor – Charmantes Einfamilienhaus in erhöhter Lage mit Traumblick!

In absolut **ruhiger** und **idyllischer Lage** erwartet Sie dieses **gepflegte Einfamilienhaus** mit einem **weitläufigem Grundstück**, das **Privatsphäre** und **Entspannung garantiert**. Der **liebevoll angelegte Garten** mit einer **Sonnterrasse** und einem **Swim-Spa samt Gegenstromanlage** lädt zum **Verweilen und Genießen** ein – **Ihre persönliche Ruheoase direkt vor der Haustür**.

Das Haus überzeugt durch eine **gut durchdachte Raumaufteilung** und viele Extras: Die **moderne Küche** ist funktional und freundlich gestaltet, **zwei Bäder** mit Wanne, Dusche und Tageslicht ausgeführt, **2 WCs** sind selbstverständlich auch vorhanden und **alle Zimmer** sind **großzügig angelegt und getrennt begehbar!**

An kühleren Tagen sorgt der **gemütliche Kachelofen** für eine **behagliche Wohnatmosphäre**. Ein **besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Weinkeller** – **ideal für Genießer und gesellige Abende**.

Das **großzügige Nebengebäude** bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien, Werkstatt oder Hobbyräume und auch eine **Garage** ist integriert. **Das elektronische Einfahrtstor sorgt für zusätzlichen Komfort**. **Die vorhandene Photovoltaikanlage rundet das Angebot nachhaltig und zukunftsorientiert ab**.

Für Sie zusammengefasst:

- ca. 205 m² Wohnfläche
- ca. 10.600 m² Grundfläche bestehend aus Baufläche, Grünland und Wald
- Baujahr 1682, Zubau 2002, Modernisierungen und Sanierungen wurden laufend durchgeführt
- neue Küche 2022
- Nebengebäude inkl. Garage
- Sonnenterrasse und ein weitläufiger Garten mit einem sensationellen Rund-um-Blick
- Möblierte Küche inkl. E-Geräten
- origineller Kachelofen
- Photovoltaikanlage neu 2023
- Swim-Spa mit Gegenstromanlage
- Charmanter und origineller Weinkeller
- Autoabstellplätze ausreichend für Ihre Gäste vorhanden
- Energieausweis ist in Erstellung
- Kaufpreis: € 1.280.000,--
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe,

Natur und Lebensqualität legen!

Menschen, die großzügig im Grünen wohnen wollen

und eine Einzellage mit Weitblick suchen, werden hiermit fündig!

Sie sind überzeugt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit

Frau Karo Mihelic unter 0664/6147047.

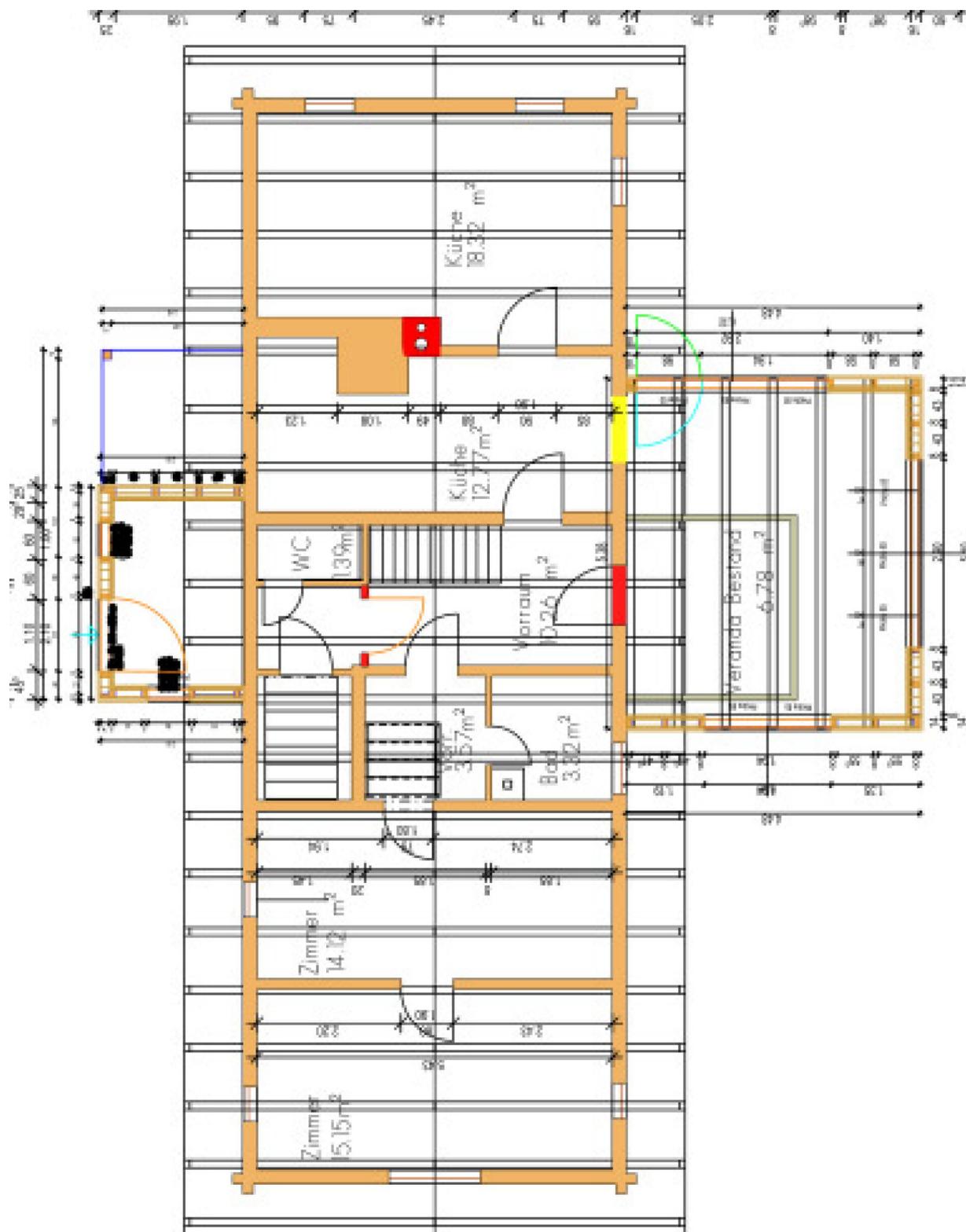
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

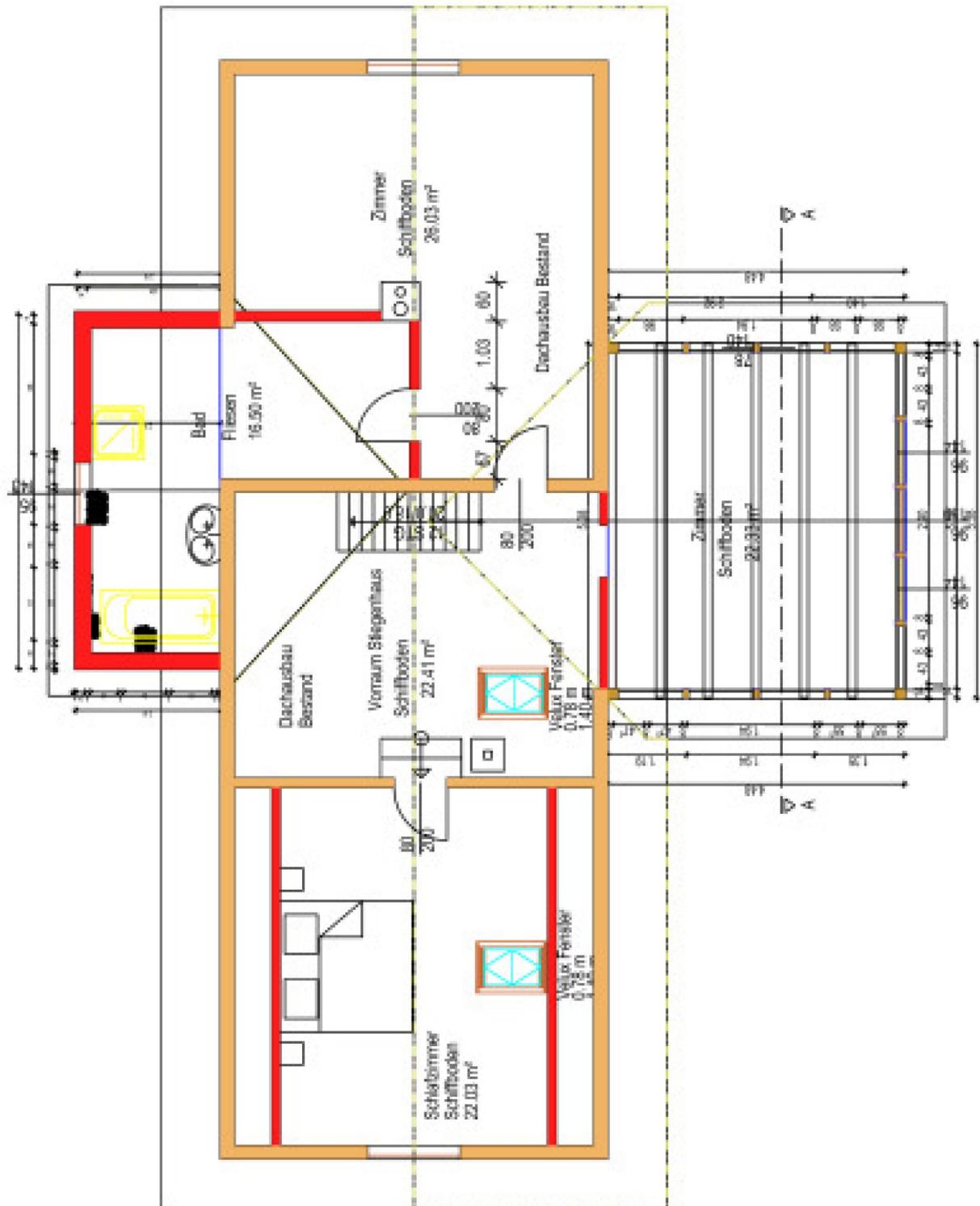
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung Erdgeschoss



Raumaufteilung Dachgeschoss



Impressionen

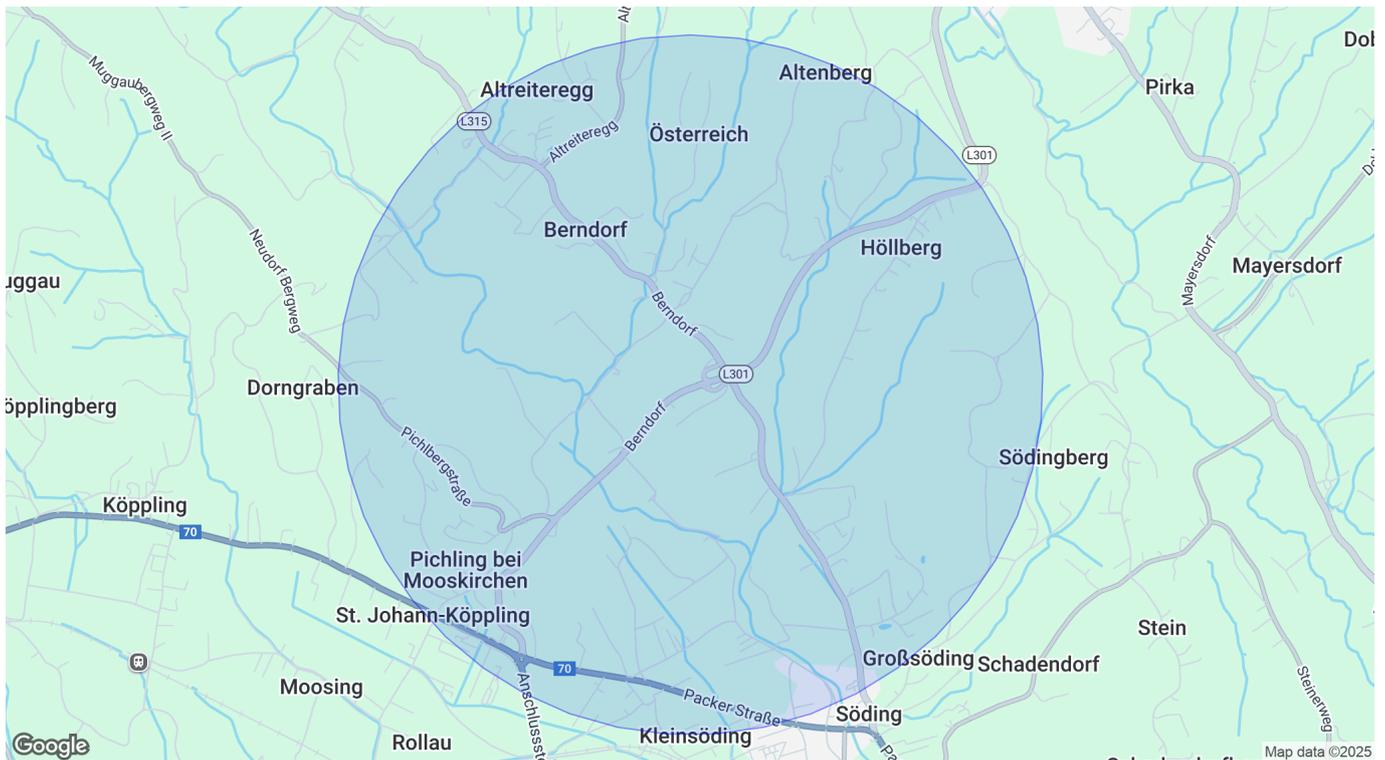


Impressionen



Lage

8151 Hitzendorf, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	7.000 m
Krankenhaus	9.000 m
Klinik	8.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Verkehr

Bus	1.000 m
Straßenbahn	9.000 m
Autobahnanschluss	5.500 m
Bahnhof	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	4.500 m

Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Polizei	3.500 m
Post	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap