

8151 Hitzendorf | Haus | Objektnummer: 1508/330

# Einzellage mit Weitblick – Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Swim-Spa, Weinkeller & Stil!



Ihre Ansprechpartnerin

**Karo Mihelic**

+43 664 6147047 | [karo.mihelic@top-living.at](mailto:karo.mihelic@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 10.601 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 205 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6  
Bäder: 2  
WCs: 2  
Abstellräume: 1  
Keller: 1  
Terrassen: 1  
Garagen: 1  
Stellplätze: 2

Nutzungsart: Wohnen  
Eigentumsform: Alleineigentum  
Heizung: Kamin, Zentralheizung

Zustand: neuwertig  
Baujahr: 1682

Energieausweis  
Gültig bis: 18.05.2035  
HWB: **C** 60,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **B** 0,97



## Preisinformationen

Kaufpreis: 1.278.000,00 €

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 Weitblick – Charmantes Einfamilienhaus in traumhafter Ruhelage mit großem Grundstück und Wohlfühlfaktor!

In erhöhter, absolut ruhiger Lage erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus – umgeben von Natur, Privatsphäre und einem herrlichen Rundumblick. Das großzügige Grundstück bietet mit ca. 10.600 m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Leben, Entspannen und Genießen – ideal für Naturliebhaber, Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach Rückzug und Raum.

Ein liebevoll angelegter Garten mit Sonnenterrasse, einem **modernen Swim-Spa mit Gegenstromanlage** und ausreichend Platz für individuelle Gartenträume verwandelt dieses Anwesen in Ihre persönliche Ruheoase im Grünen.

### Wohnen mit Charakter und Komfort

Das Haus selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Zimmer, die alle separat begehbar sind, und viele durchdachte Details.

Die **neue Küche (2022)** ist modern, funktional und freundlich gestaltet – ideal für gemütliches Beisammensein. Zwei helle Bäder mit Wanne, Dusche und Fenster sowie zwei separate WCs bieten Komfort für die ganze Familie. Besonders in der kühleren Jahreszeit sorgt ein stilvoller **Kachelofen** für behagliche Wärme und ein gemütliches Wohngefühl.

Ein echtes Highlight für Genießer ist der originelle, liebevoll gestaltete **Weinkeller** – perfekt für stimmungsvolle Abende mit Gästen.

## **Nebengebäude & Extras**

Das Nebengebäude mit integrierter Garage bietet zusätzlichen Stauraum für Hobby, Werkstatt oder Gartengeräte. Ein elektronisches Einfahrtstor erleichtert den Zugang.

Die neue **Photovoltaikanlage (2023)** sorgt für zukunftsorientierte Energieversorgung und senkt die laufenden Kosten.

## **Eckdaten im Überblick:**

- **Wohnfläche:** ca. 205 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 10.600 m<sup>2</sup> (bestehend aus Baufläche, Grünland & Wald)
- **Baujahr:** 1682 | Zubau 2002 | laufende Sanierungen und Modernisierungen
- **Neue Küche mit E-Geräten (2022)**
- **Nebengebäude mit integrierter Garage**
- **Weitläufiger Garten mit spektakulärem Ausblick**
- **Sonnenterrasse & Swim-Spa mit Gegenstromanlage**
- **Gemütlicher Kachelofen & charmanter Weinkeller**
- **Photovoltaikanlage (2023)**
- **Elektrisches Einfahrtstor**
- **Ausreichend Autoabstellplätze für Gäste**
- **Kaufpreis:** € 1.278.000,–
- **Käuferprovision:** 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

**Ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.**

**Wer großzügiges Wohnen im Grünen mit herrlichem Weitblick und Einzellage verbinden möchte, findet hier genau das Richtige.**

**Sie können es kaum erwarten diese einzigartige Immobilie zu besichtigen?**  
**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit**  
**Frau Karo Mihelic unter 0664/6147047.**

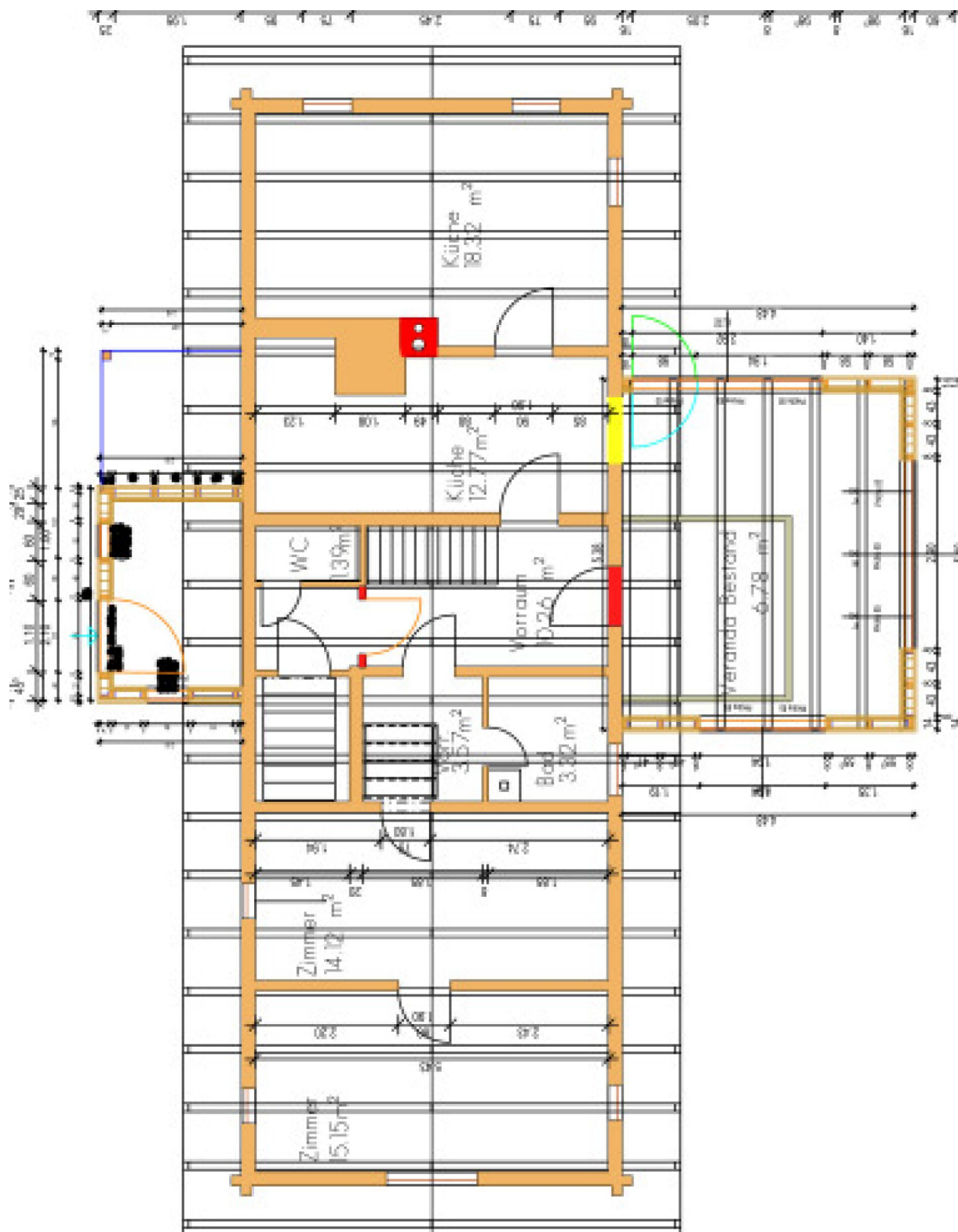
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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.

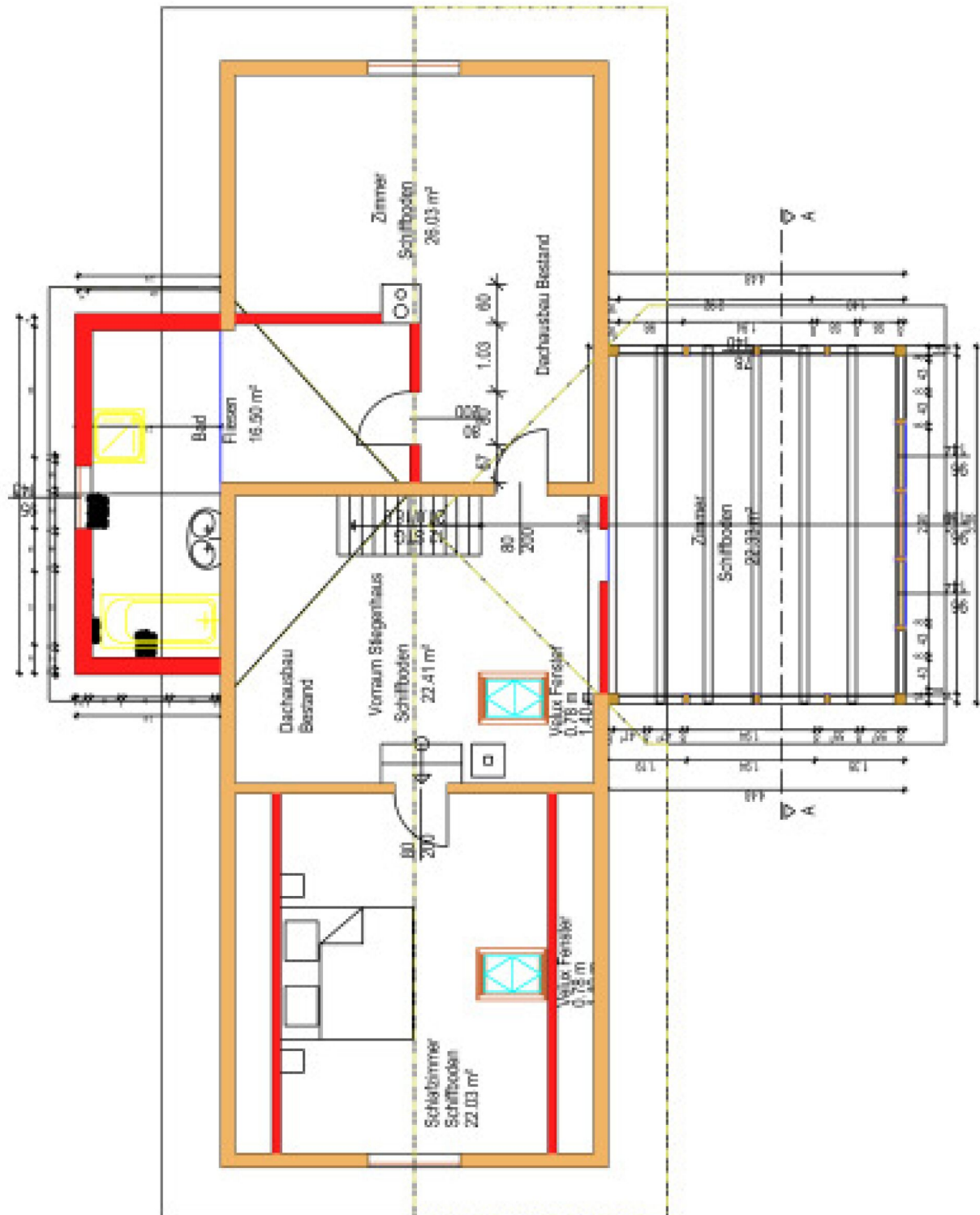
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

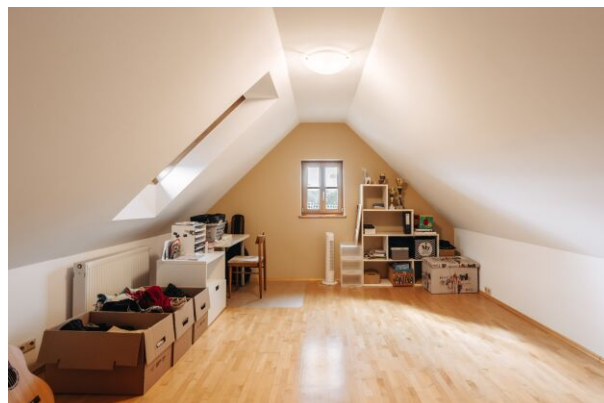
## Raumaufteilung Erdgeschoss



## Raumaufteilung Dachgeschoss



## Impressionen



## Impressionen



## Impressionen



## Impressionen

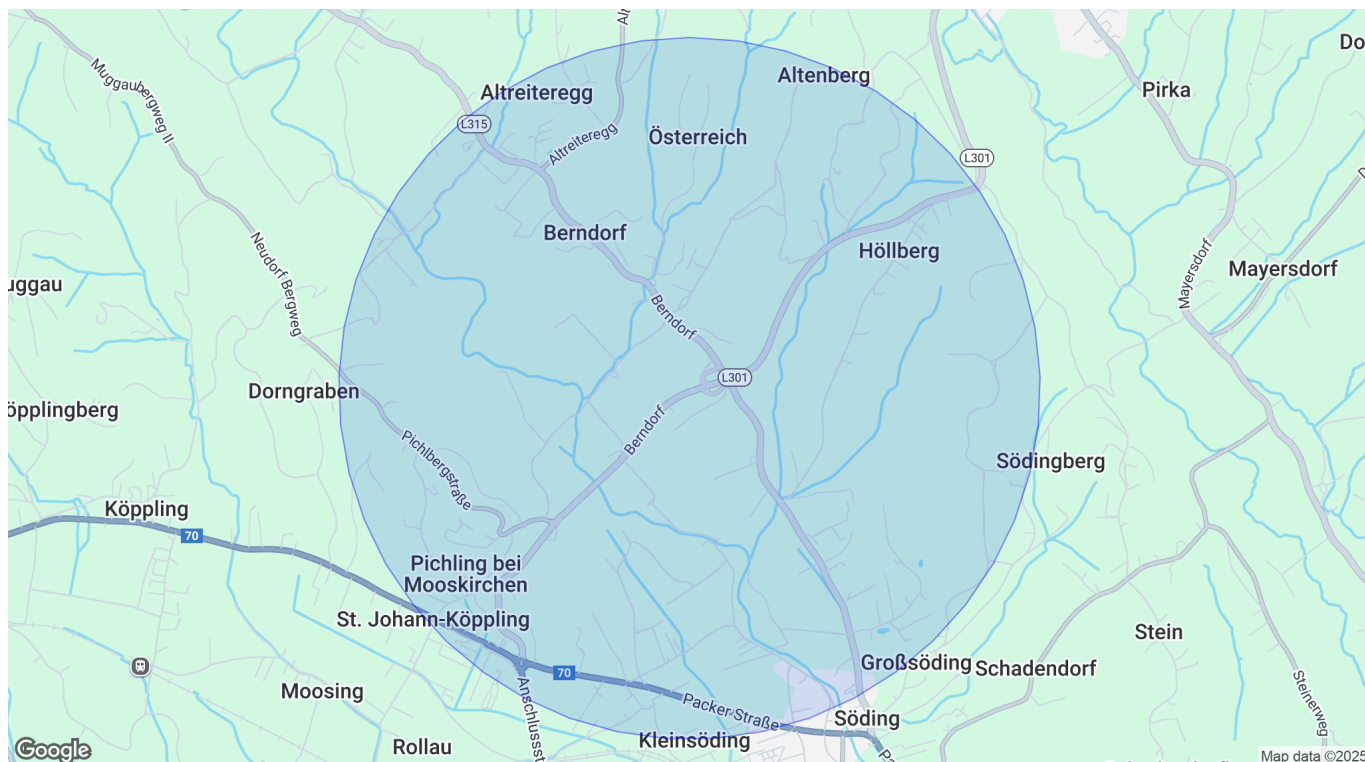


## Impressionen



## 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