

8521 Wettmannstätten | Haus | Objektnummer: 1508/326

# Traumhaftes Einfamilienhaus am Fuße der Sausaler Weinstraße! Ein großes Grundstück und ein Haus, dass alles bietet - auch eine nachhaltige Energieversorgung!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cara Mihelic**

0664/2323569 | [cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

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

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.077 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 225 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: ca. 39 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>  
Garagenfläche: ca. 51,51 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5  
Bäder: 2  
WCs: 2  
Gärten: 1  
Keller: 1  
Terrassen: 2  
Garagen: 1

Nutzungsart: Wohnen  
Schlüsselfertig: Ja  
Möbiliar: Küche  
Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: gut  
Lärmpegel: absolute Ruhelage  
Bauart: Neubau  
Zustand: neuwertig  
Baujahr: 2017

Energieausweis  
HWB: **C** 49,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,8



## Preisinformationen

Kaufpreis: 775.000,00 € Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Rollladen
Dachform:	Flachdach	WCs:	Pissoir, Getrennte Toiletten
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Garage
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Gartennutzung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

## Lage

Wettmannstätten ist eine Gemeinde in der Südsteiermark im Bezirk Deutschlandsberg. Sie liegt eingebettet in einer hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Landschaft zwischen Graz und Leibnitz. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige Lage, Weinbau und gute Erreichbarkeit über die Südsteirische Grenzstraße (B69) aus. In der Nähe befinden sich sowohl kleinere Ortschaften als auch natürliche Erholungsräume.

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof an der Südbahnstrecke, mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Graz und Spielfeld-Straß, sowie über regionale Busverbindungen, die umliegende Orte bedienen.

## Beschreibung

### Wunderschönes Einfamilienhaus mit Traumgrundstück, Doppelgarage, Partykeller und einer luxuriösen Ausstattung!

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und ein herrliches Grundstück in ruhiger Lage. Schon beim Betreten begeistert der offene, großzügige Wohn- und Essbereich mit großflächigen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und eine warme Wohnatmosphäre schaffen.

Die modern ausgestattete Küche mit **BORA Professional Küchengeräten** und angrenzendem Abstellraum erfüllt höchste Ansprüche – sowohl optisch als auch funktional. Für wohlige Wärme sorgt die **100 % Fußbodenheizung** im gesamten Haus, ergänzt durch einen **exklusiven Holzschleifofen mit Sichtfenster** für gemütliche Abende.

Das Erdgeschoss bietet zudem einen großzügigen **Masterbedroom**, ein stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken, Fenster, Sprossenheizkörper sowie ein separates WC mit Fenster und Waschbecken. Gleich zwei überdachte Terrassen im EG laden zum Entspannen im Freien ein.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere helle Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster sowie ein großzügiger Vorraum mit zusätzlich nutzbarer Fläche. Beide oberen Zimmer haben direkten Zugang zur

etwa **40 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse**, die einen traumhaften Blick ins Grüne bietet.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Partykeller**, der vielfältig genutzt werden kann – vom Hobbyraum bis hin zur Eventlocation. Für Fahrzeuge steht eine geräumige **Garage mit Platz für zwei PKW** bereit.

Das Haus wurde 2017 in **50 cm Massiv-Ziegelbauweise** errichtet und verfügt über ein langlebiges **Bramac Ziegeldach**. Die Technik ist auf modernstem Stand: Eine effiziente **Wärmepumpe** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage mit 8 kW Peak Leistung**.

Das traumhafte Grundstück mit ca. **1.077 m<sup>2</sup>** bietet viel Privatsphäre – ohne direkte Nachbarbebauung nach Norden, Westen und Süden – und ist ideal für Gartenliebhaber, Familien oder Ruhesuchende.

#### Für Sie zusammengefasst:

- Grundstücksfläche: ca. 1.077 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 225 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- ca. 45 m<sup>2</sup> überdachte Dachterrasse + ca. 50 m<sup>2</sup> Terrassenfläche im Erdgeschoß
- Baujahr/Erstbezug: 2017
- 50 cm Massiv-Ziegelbauweise
- Bramac Ziegeldach
- 100 % Fußbodenheizung
- Exklusiver Holzscheitofen mit Sichtfenster im offen Wohn-Eßbereich
- Photovoltaikanlage, 8 kW Peak
- Wärmepumpe
- Hochwertige Holzböden im Erd- und Obergeschoß
- BORA Professional Küchengeräte
- Großzügige Glasflächen
- Masterbedroom mit Schrankraum
- Partykeller + Doppelgarage
- Ruhige Lage ohne direkte Nachbarn in drei Himmelsrichtungen

**Zusätzlich verfügbar:** Direkt nördlich angrenzend steht ein weiteres Grundstück mit rund **695 m<sup>2</sup>** zum Preis von **€ 59.000,00** zum Verkauf – ideal als Erweiterungsfläche für einen noch größeren Garten oder als Wertanlage für die Zukunft!

**Ein Haus, das mehr als nur vier Wände bietet – hier beginnt Ihr neues Kapitel.**

**Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und den liebevoll durchdachten Details dieser Immobilie.**

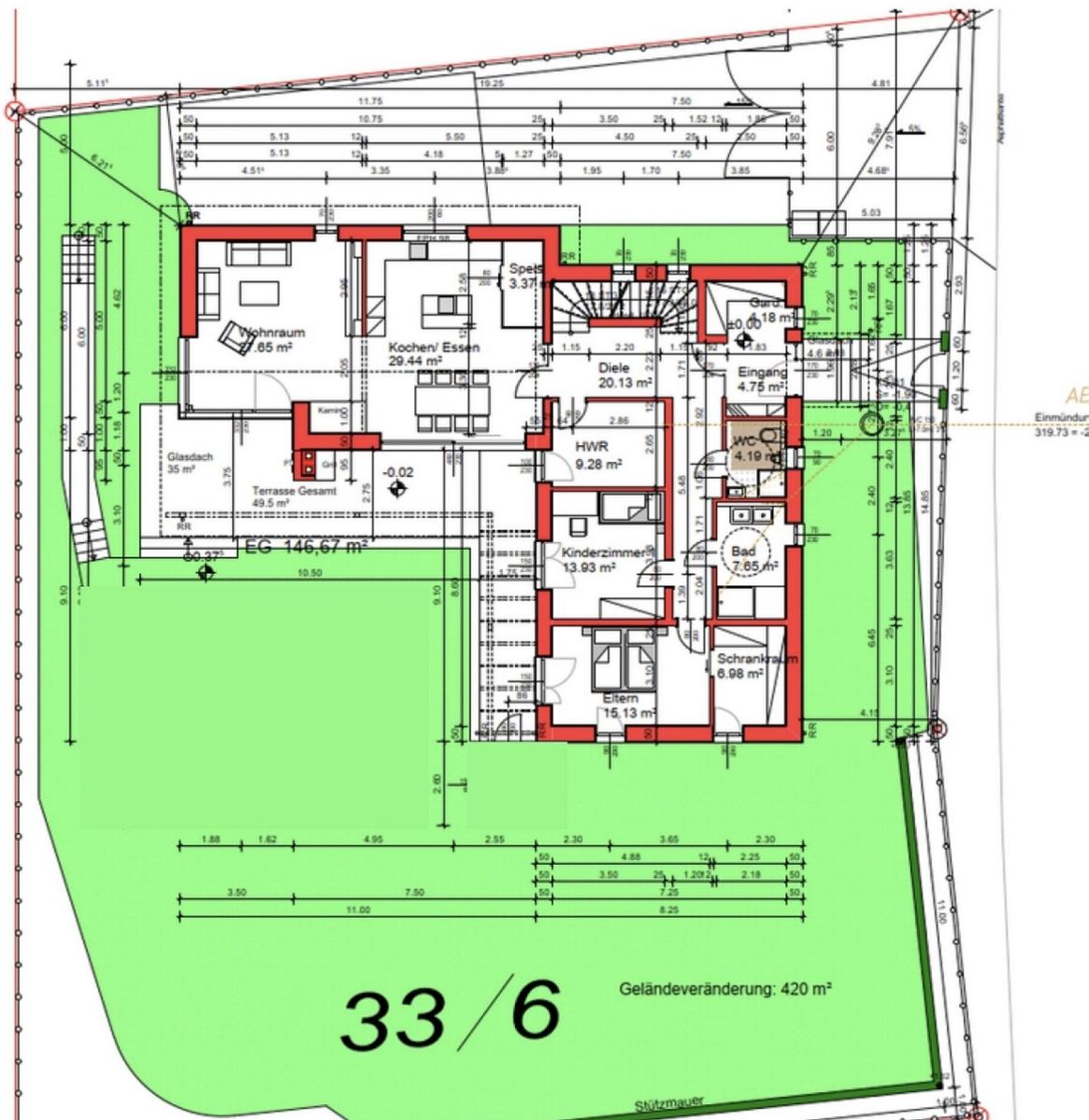
**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Cara Mihelic gerne unter 0664/2323569 zur Verfügung.**

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

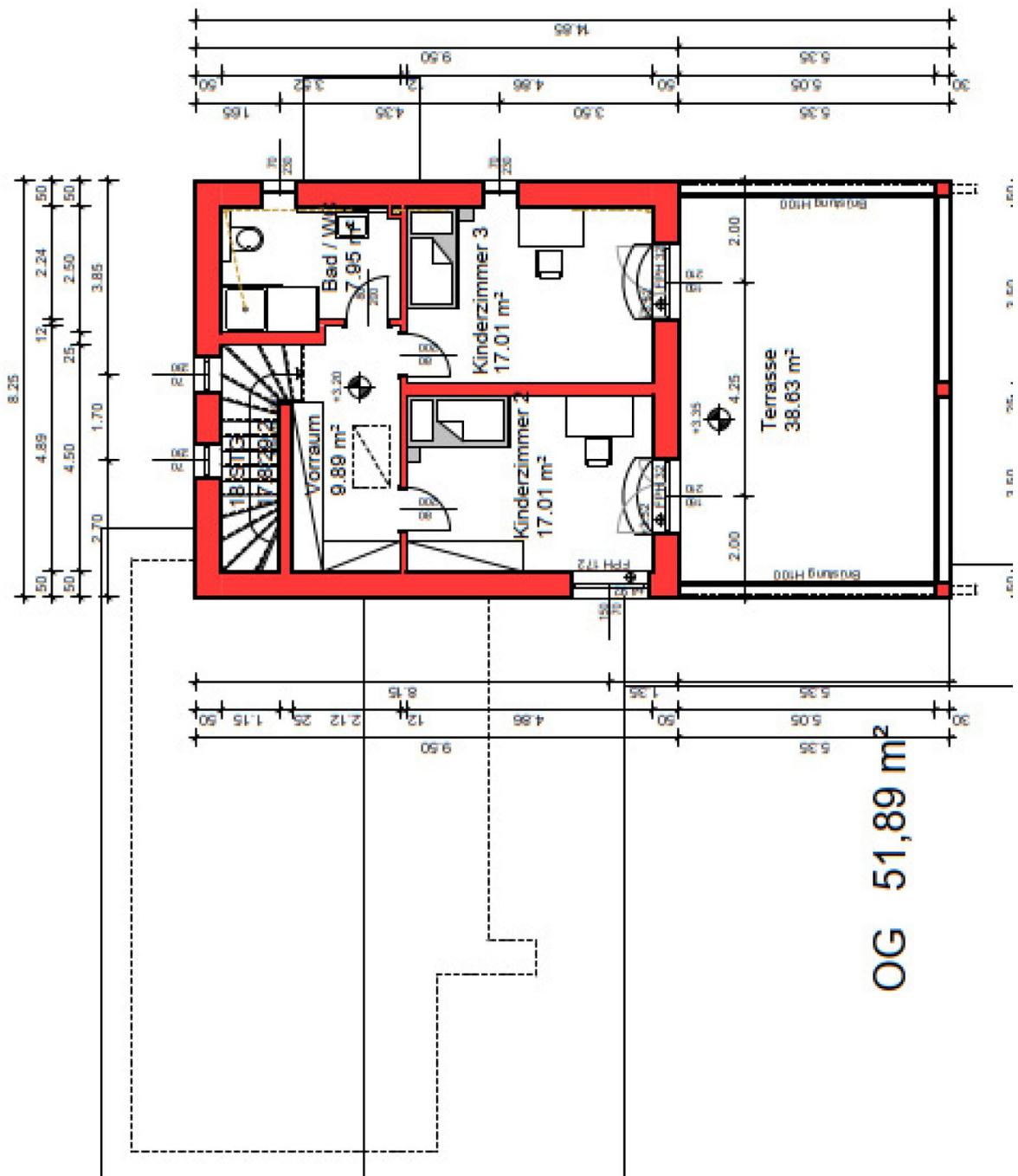
Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Raumaufteilung**



**Raumaufteilung OG**





## Impressionen



## Impressionen



## Impressionen



## Impressionen

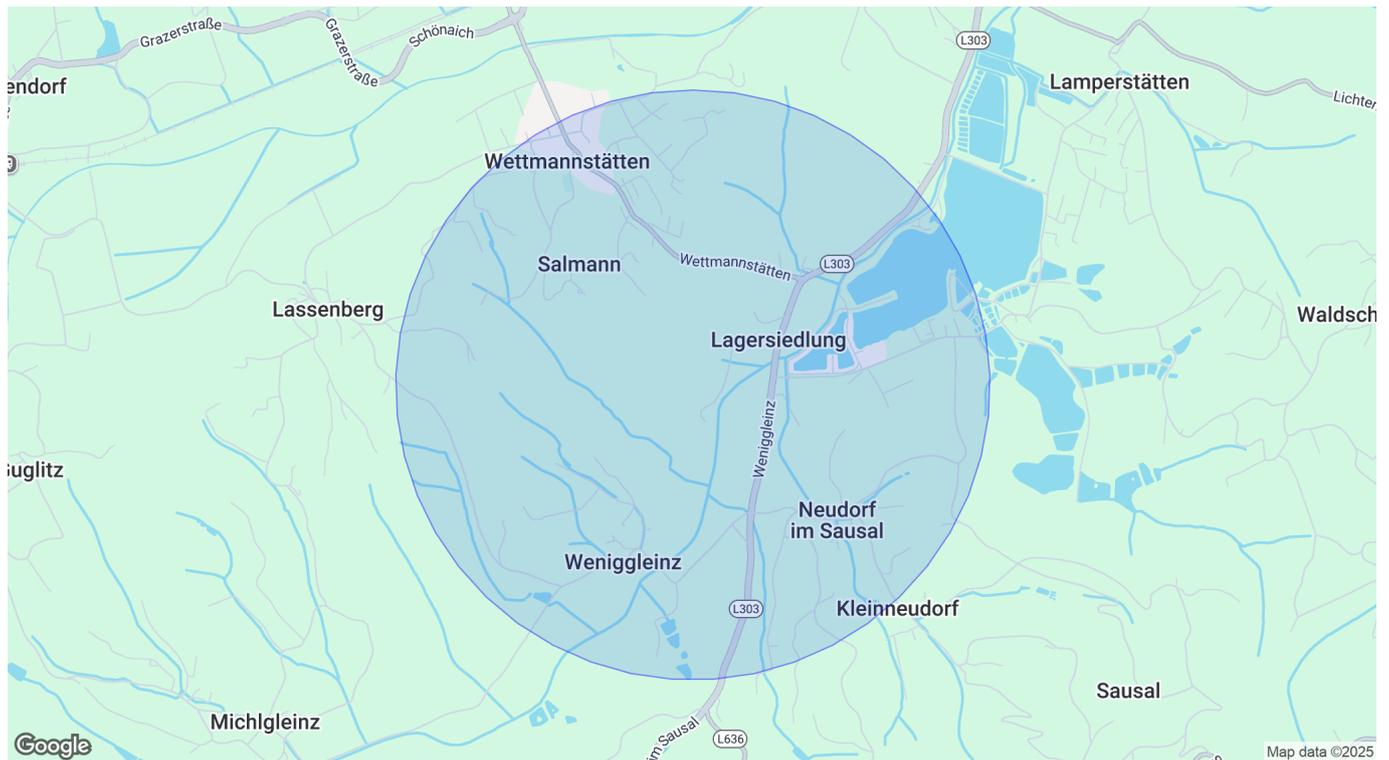


## Impressionen



## Lage

8521 Wettmannstätten, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	6.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	3.500 m

### Verkehr

Bus	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	5.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	6.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap