

**Weinbergresidenz mit Panoramablick: Ihr neues,  
exklusives Zuhause!!**



**Objektnummer: 8086/213**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8472 Spielfeld
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	307,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	399,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97











## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem exklusiven Anwesen, mit unverbaubarer Nah- und Fernsicht am Beginn der

Südsteirischen Weinstraße?

Dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf gelangt ein sehr gut gepflegtes, mit viel Liebe zum Detail und hochwertig verbauten Materialien

errichtetes Herrenhaus. Die atemberaubende Aussichtslage, der großzügige Garten und die vielen Extras

machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel.

### Highlights:

- ca. 308 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 3.664 m<sup>2</sup> Grundstück
- Terrasse + Balkon + Loggia
- Garage + überdachter Stellplatz
- 2 getrennte Wohneinheiten möglich
- liebevoll gestaltete Gartenanlage
- traumhafte unverbaubare Aussichtslage

- Ruhelage und Privatsphäre (Sackstraße)
- viel Platz für Persönliche Entfaltung
- ...

### **Raumaufteilung: (Flächenmaße)**

#### **- Untergeschoss: ca. 81,8 m<sup>2</sup>**

- Das Untergeschoss, welches als eigene Einheit genutzt werden kann, ist sowohl von außen über einen eigenen Zugang als auch vom Erdgeschoss über eine gewendelte Stiege zugänglich. Das UG gliedert sich wie folgt auf: Zwei Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer), einen Vorraum, eine Garderobe, eine kleine funktionsfähige Küche und ein Bad mit WC.

#### **Weitere Funktionsflächen im Untergeschoss: ca. 71,0m<sup>2</sup>**

- Zusätzlich gibt es im UG noch einen Lagerraum einen Abstellraum, einen Öltankraum und einen Heizraum mit Lager für feste Brennstoffe.

#### **- Erdgeschoss: ca. 114,04 m<sup>2</sup>**

- Über einen überdachten Arkadenvorplatz gelangen Sie direkt zum Haupteingang. Der

geräumige, helle Eingangsbereich dient als zentraler Erschließungsraum sowohl ins

Ober- als auch ins Untergeschoss. Alle Räume im Erdgeschoss sind von hier aus zugänglich.

Die gewandelt, nach oben hin offene Stiege verleiht diesem Raum einen besonderen Scharm.

Diese Ebene besteht neben dem offenen Eingangsbereich aus einer räumlich abgetrennten Küche

(mit gemauertem Tischherd), einem riesigen Wohn- und Essbereich mit einem historischen

Kachelofen, einem Schlafzimmer, einem Gäste WC und einem Badzimmer mit WC. Sowohl

vom Wohn- und Essbereich als auch von der Küche aus kommen Sie direkt über eine überdachte

Terrasse in den liebevoll angelegten Garten.

### **Weitere Funktionsflächen im Erdgeschoss: ca. 76,13m<sup>2</sup>**

- Neben der sonnigen Loggia und der Terrasse gibt es auch noch einen überdachten Autoabstellplatz und eine Garage.

### **- Obergeschoss: ca. 114,02 m<sup>2</sup> (+ Loggia 5,48m<sup>2</sup> u. 12,05m<sup>2</sup> Balkon)**

Das Obergeschoss bestehend aus 5 Wohnräumen und wird von einer traumhaften, deckenhohen Galerie perfekt in Szene gesetzt. Zusätzlich verfügt diese

Ebene noch über eine Loggia mit Blick ins Grüne und einem Balkon mit herrlicher Aussicht.

Ein Badezimmer und ein getrennt begehbare WC sind natürlich ebenfalls vorhanden.

Die atemberaubende Aussichtslage, der großzügige Garten und die vielen Extras machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel. Verbringen Sie unvergessliche Momente inmitten der Natur und genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre, die Ihnen dieses einzigartige Anwesen bietet. Lassen Sie sich von diesem atemberaubenden Rückzugsort verzaubern und erleben Sie pure Lebensfreude in Ihrem neuen Zuhause.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Irrtum und Änderung vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap