

## **Elegante Stadtvilla am Weizberg**



**Objektnummer: 961/35842**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8160 Thannhausen
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



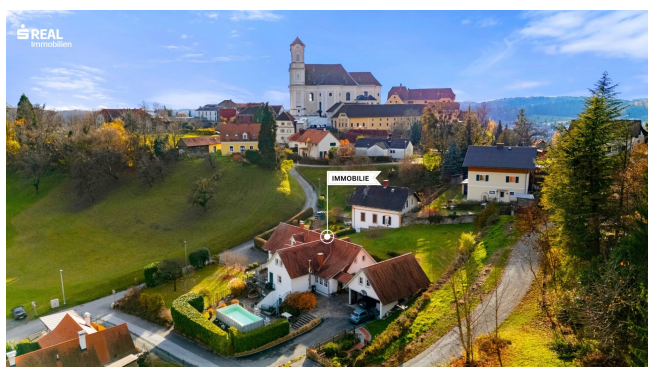
### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380  
H +43 664 8183053

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



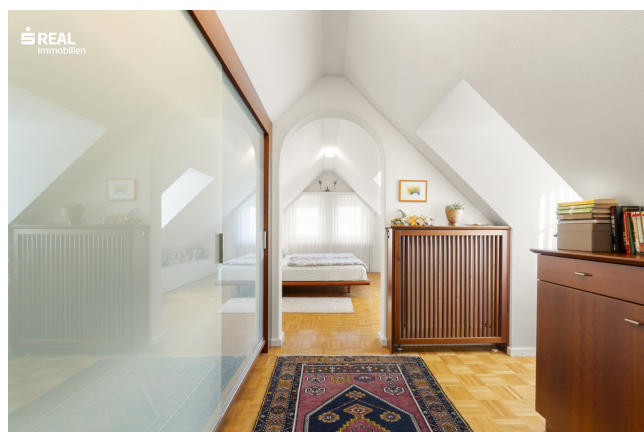












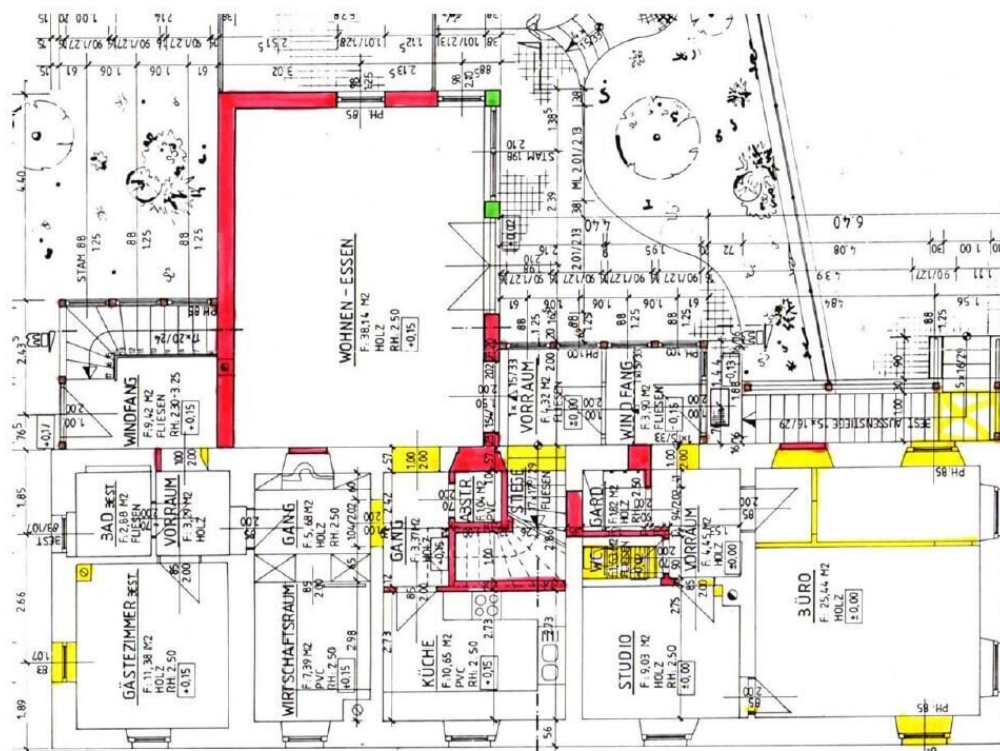








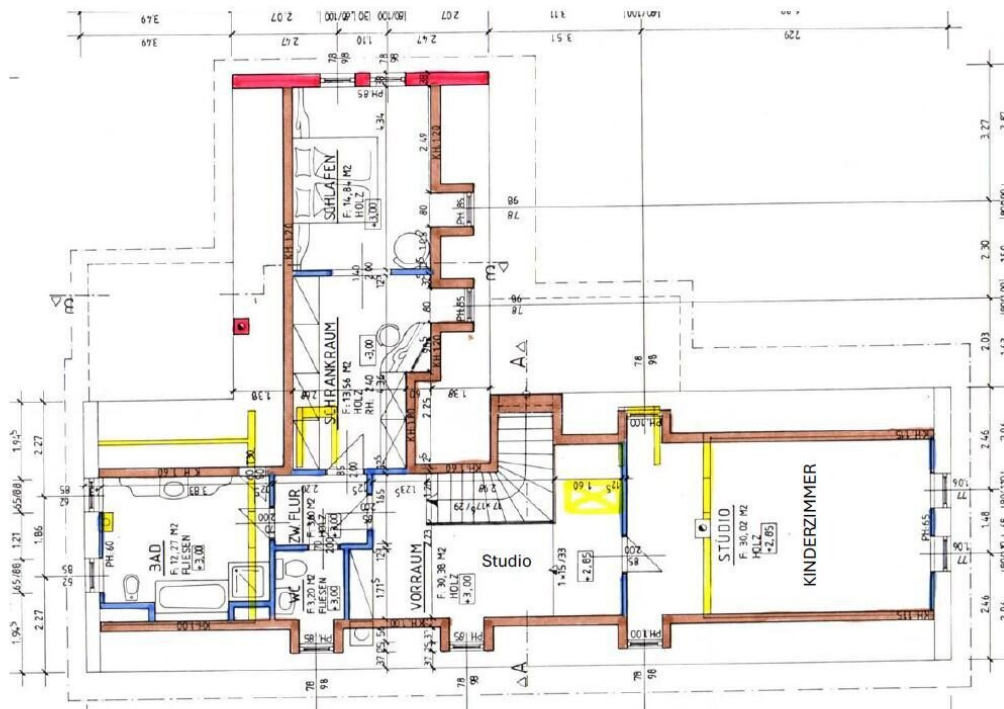
Nord-West-Seite



Erdgeschoss

Süd-Ost-Seite

Nord-West-Seite

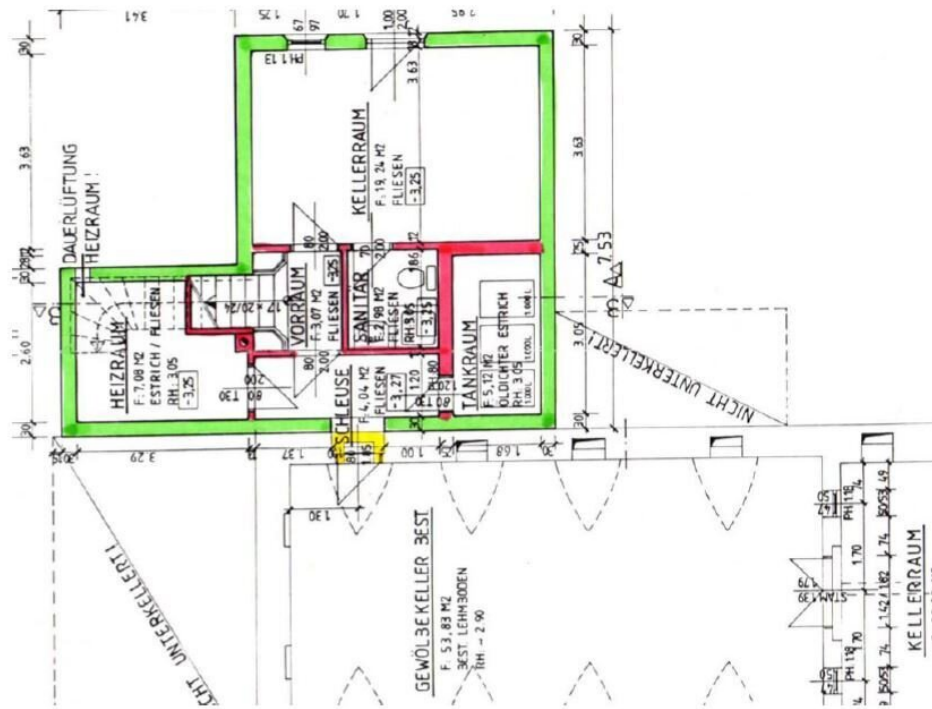


Obergeschoss

Süd-Ost-Seite



Nord-West-Seite



Kellergeschoss

Süd-Ost-Seite

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine stilvolle Stadtvilla auf rund 250m<sup>2</sup> Nutzfläche mit großem Grundstück (rund 2350m<sup>2</sup>, wird gerade neu vermessen) samt gepflegtem Garten und traumhaften Ausblick.

Das ursprünglich 1836 erbaute Haus wurde in der Zeit von 1995 bis 1998 unter Verwendung hochwertiger Materialien liebevoll kernsaniert und ausgebaut. Zudem wurde 2001 ein Doppelcarport mit dahinterliegendem Geräteraum samt Rohdachboden gebaut (mit vorbereitenden Leitung, könnte also einfach in z.B. eine Gästewohnung umgebaut werden). Im Jahr 2023 wurde die Fernwärme neu eingeleitet. Das Haus ist auf zwei Ebenen (Erdgeschoß, Dachgeschoß) konzipiert und weist 2 Eingänge auf, zudem gibt es einen wunderschönen Erdkeller im älteren Gebäudeteil und einen modernen Keller mit Unterbringung des Heiz-/Technikraums und eines Gästezimmers mit eigenem Bad. Im Erdgeschoß befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein wunderschöner großer Wohn-/Essbereich mit Sicht-Kamin und Ausgang auf die große Terrasse, eine Küche mit separatem Wirtschaftsraum, sowie eine große Büroeinheit (mit der Möglichkeit eines separaten Eingangs), die auch als weiteres Schlafzimmer verwendet werden könnte. Im Dachgeschoß gibt es einen großen verbindenden Vorraum, ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit vorgebautem Schrankraum und ein Badezimmer.

Die Liegenschaft ist stilvoll und zeitlos elegant umgebaut und eingerichtet worden, besonderes Augenmerk hat man auf eine schöne Gartengestaltung gelegt, diese bietet zahlreiche Plätze für eine entspannte Zeit und es wurde hier durch die Gartengestaltung auch viel Wert auf die Privatsphäre gelegt, ein eigener Brunnen sorgt für die Bewässerung. Ein schöner Kräuter-/Gemüsegarten wird Gartenliebhaber besonders ansprechen. Zur Zeit ist ein Aufstellpool vorhanden, diese Fläche wurde aber bereits technisch vorbereitet für einen möglichen Einbau eines Pools (von der 18m<sup>2</sup> großen Solaranlage hat man bereits eigene Versorgungsleitungen gelegt).

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone (nur Anrainerverkehr) unweit der Basilika minor am Weizberg. Es ist an sämtliche Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Glasfaser, Fernwärme) angeschlossen - zudem gibt es einen eigenen Brunnen, aus einer Quelle gespeist, der momentan für die Gartenbewässerung verwendet wird. Es gibt eine gute Verkehrsanbindung und kurze, gesicherte Wege zu Kindergarten und Schule. Die Bezirkshauptstadt Weiz verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Einrichtungen im Gesundheitsbereich (Ärzte, Landeskrankenhaus).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin - wo ich Ihnen gerne die Vorzüge dieser einzigartigen Liegenschaft aufzeigen werde!

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.