

**Traumhaftes Familienlandhaus in absoluter Ruhelage –  
Wohnen, wo andere Urlaub machen!**



**Objektnummer: 8014/367**

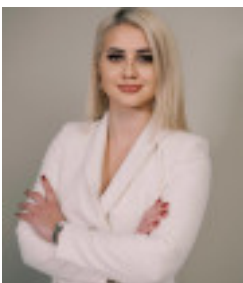
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8354 Hochstraden                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2000                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 187,50 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 218,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 78,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,08                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 420.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.926,61 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 110,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 200,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 51,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



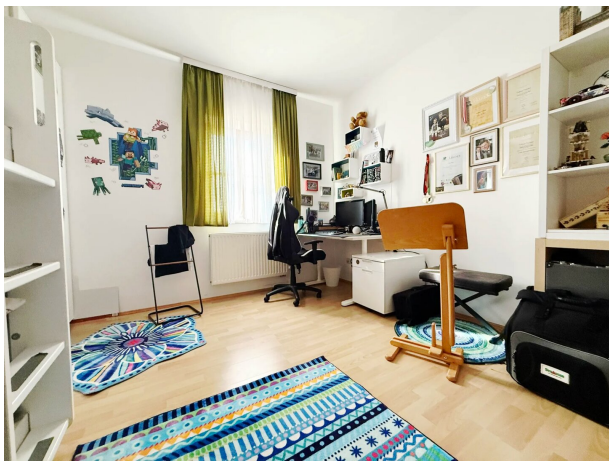
**BA Rafaela Simic**



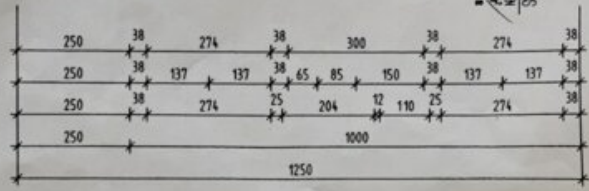
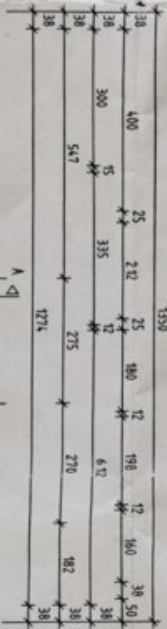
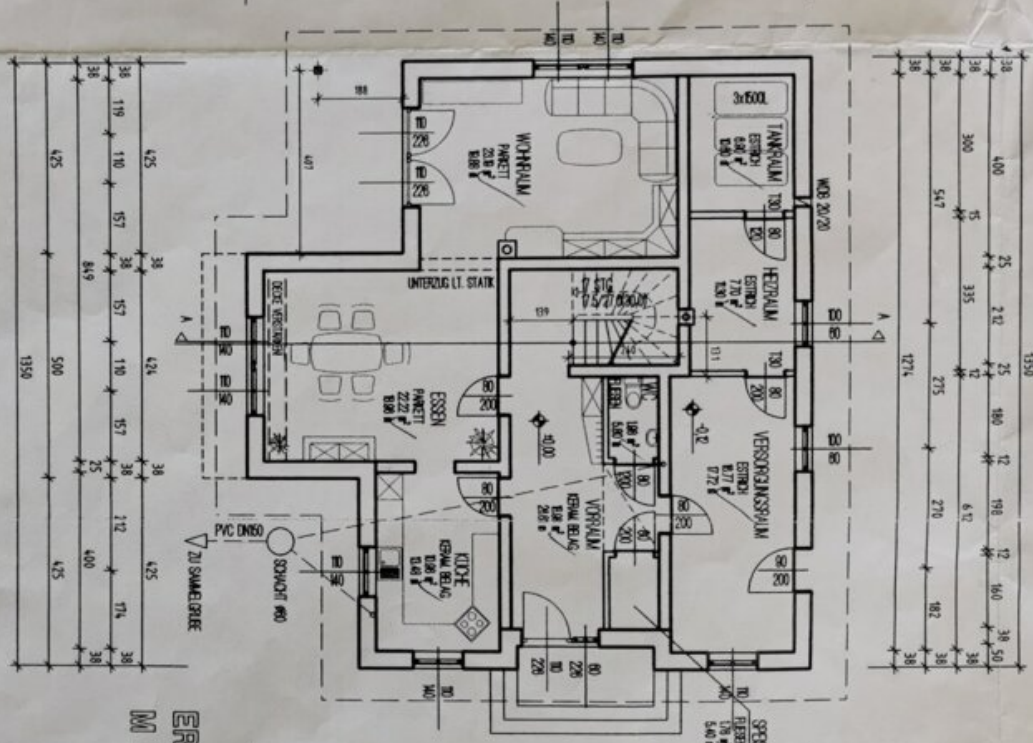
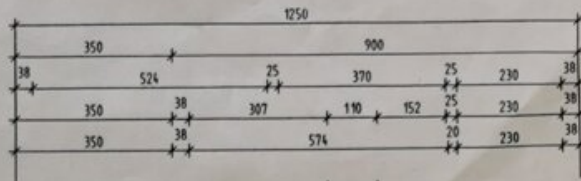












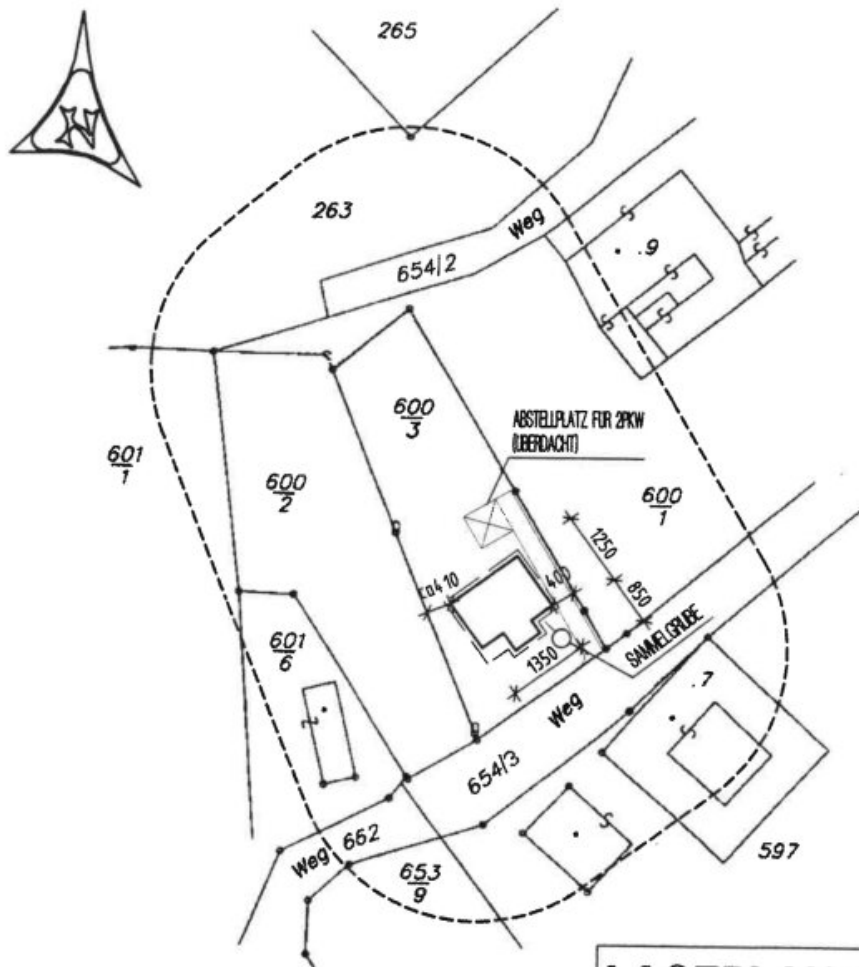
**ERDGESCHOSS**  
**M 1:100**



### ANRAINERVERZEICHNIS :

- 263 LEGENSTEIN EWALD, HOCHSTRADEN 3, 8354  
HAGENDORFER HEDI, HOCHSTRADEN 8, 8354
- 265 LEGENSTEIN WERNER UND HELGA, HOCHSTRADEN 5, 8354
- 597, 663/9 WEISS GERTRUD, HOCHSTRADEN 6, 8354
- 600/1, 9 KOCKER FRANZ, KARBACH 8, 8345
- 600/2, 601/1, 601/6 HOFFER AUGUST UND AURELIA, HOCHSTRADEN 9, 8354
- 654/2, 654/3, 662 OFFENTLICHES GUT (STRASSEN UND WEGE), GEMEINDE FRUTTEN-GESELLSDORF, 8354

Grundlage : Auszug von Vermessungsplan Nr. 15 0 090 (Ablättern)



LAGEPLAN 1:1000





## Objektbeschreibung

Willkommen in **St. Anna am Aigen**, einem der schönsten Orte der Südoststeiermark!

Hier, eingebettet in sanfte Hügel und umgeben von idyllischer Natur, befindet sich dieses liebevoll gepflegte **Familienlandhaus** – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen.

Auf rund **140 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem großzügigen **Grundstück von 1.344 m<sup>2</sup>** bietet dieses Zuhause jede Menge Platz für Familie, Freunde und persönliche Wohnträume. Insgesamt **5 Schlafzimmer** machen das Haus ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice oder Gäste.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten, eine voll ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer und separates WC. Im Obergeschoss finden sich weitere helle, freundliche Räume – perfekt zum Entspannen, Arbeiten oder Träumen.

Das Highlight ist der **wunderschöne Garten**, der mit seiner Ruhe und Weite zum Genießen einlädt – ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Spielen mit den Kindern oder beim Sonnenuntergang mit einem Glas steirischem Wein.

Die Lage in **absoluter Ruhelage** garantiert Erholung pur – und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote nur wenige Minuten entfernt. Die beliebte **Thermen- und Weinregion** rund um St. Anna am Aigen sorgt zusätzlich für ein unvergleichliches Lebensgefühl.

### Highlights auf einen Blick:

- 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.344 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Schlafzimmer – ideal für Familien oder Gäste
- Absolute Ruhelage mit herrlichem Ausblick
- Großer Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Sonnige Terrasse und natürliche Umgebung
- Nähe zu Thermen, Weinbergen und Ausflugszielen

Dieses charmante Landhaus verbindet Natur, Ruhe und Lebensqualität – ein wahres **Zuhause mit Herz** inmitten der steirischen Hügellandschaft.

Genießen Sie unseren kompetenten Rundumservice und lassen Sie sich zu Ihrer Traumimmobilie Ihre individuelle und maßgeschneiderte Finanzierung und Absicherung anbieten - Ganz nach dem Motto: Wir sind schlau wie ein Immofuchs und verhelfen mit individuellen Gesamtlösungen ins Eigenheim!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap