*** Rarität ca. 15 Min. von GLEISDORF entfernt: Exklusive Villa mit SW-Fernblick auf terrassiertem Traumgrundstück und eigenem Wald in der Südoststeiermark***



Objektnummer: 7987/3357

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8341 Paldau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	300,00 m²
Gesamtfläche:	13.087,00 m²
Terrassen:	1
Garten:	6.659,00 m²
Keller:	51,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.
Mariengasse 6
8020 Graz

H +43 664 88296070

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





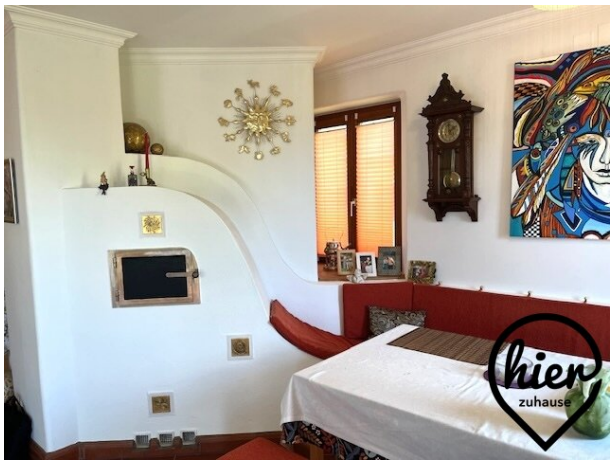


















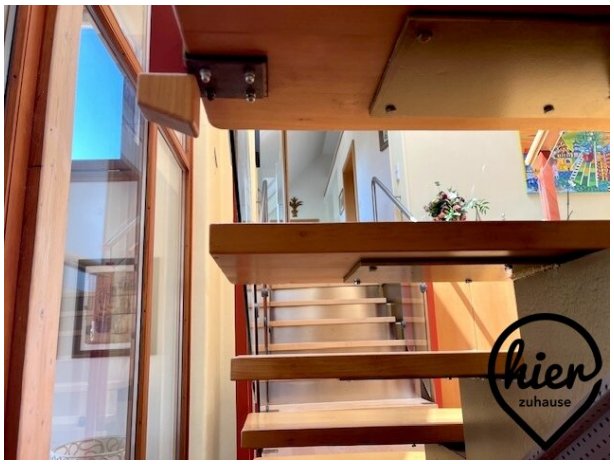

























































hier
zuhause


hier
zuhause


hier
zuhause











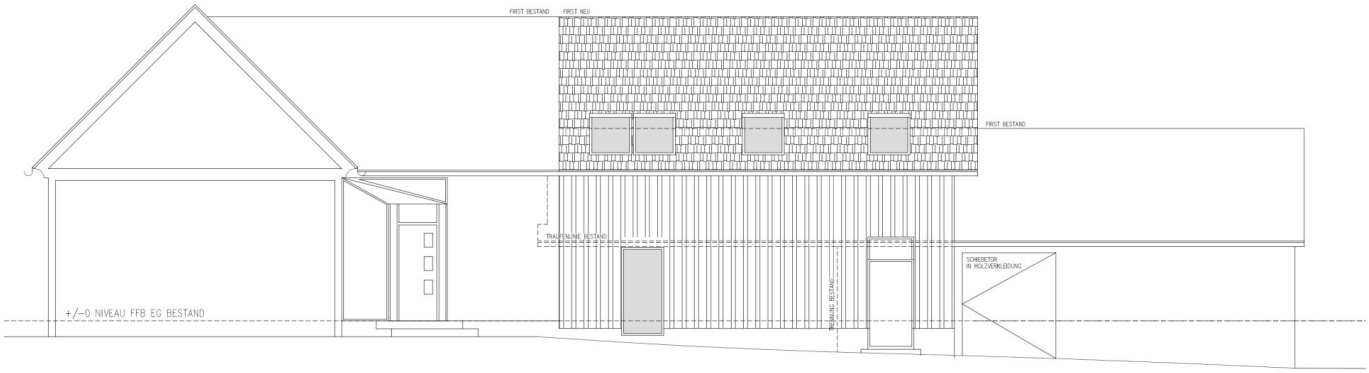




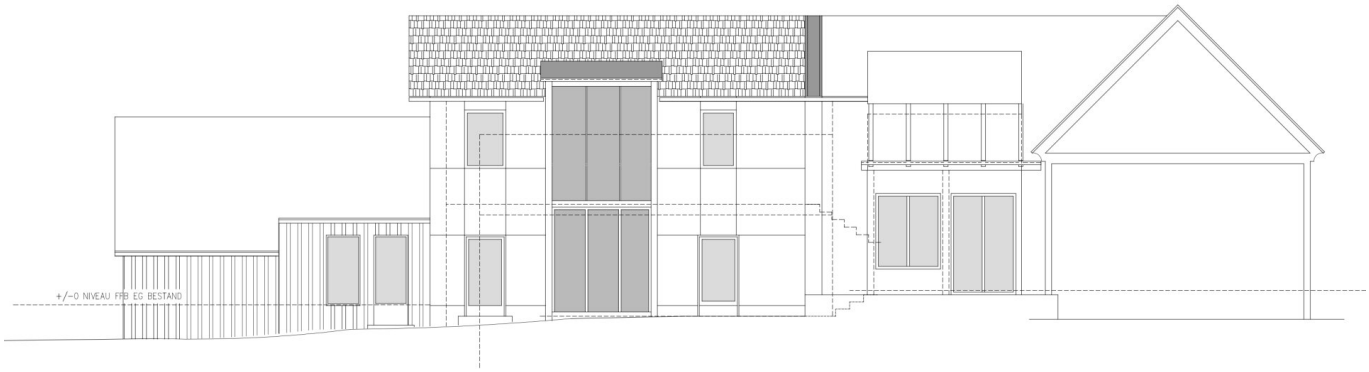




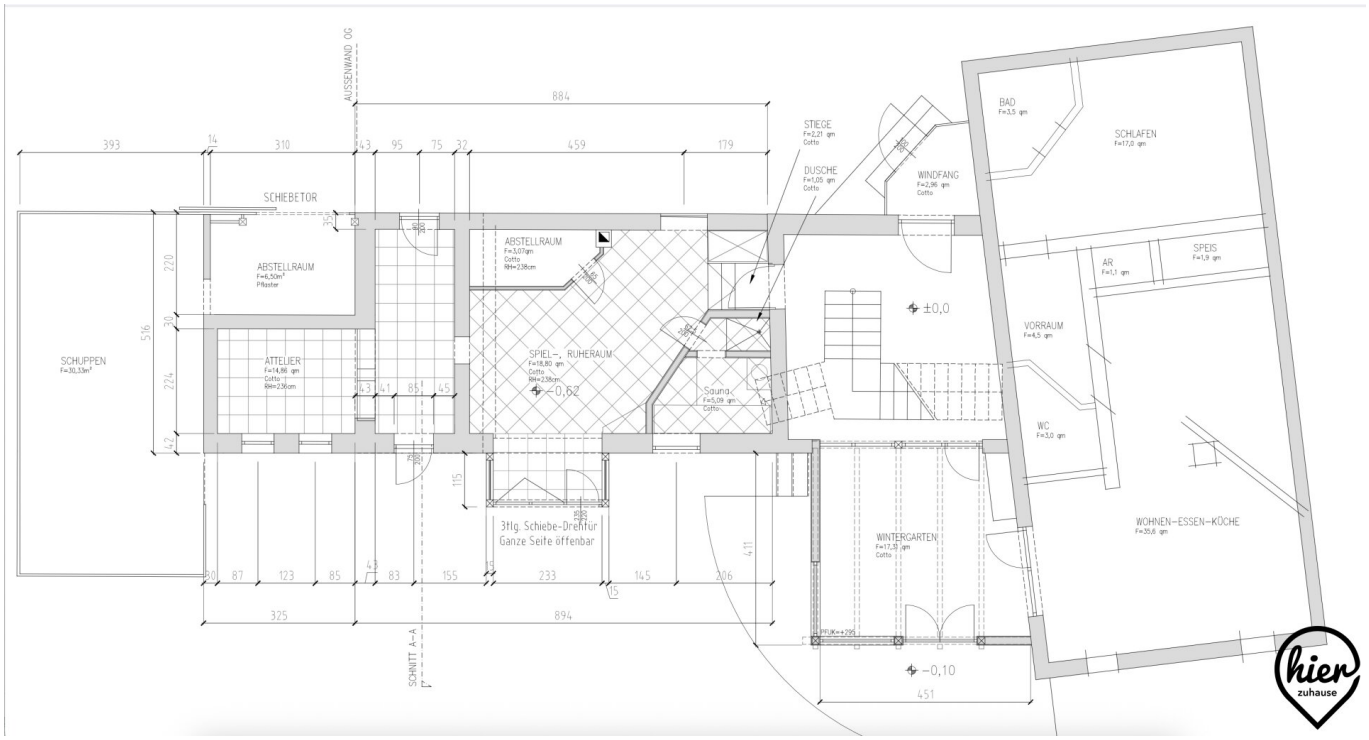

hier
zuhause

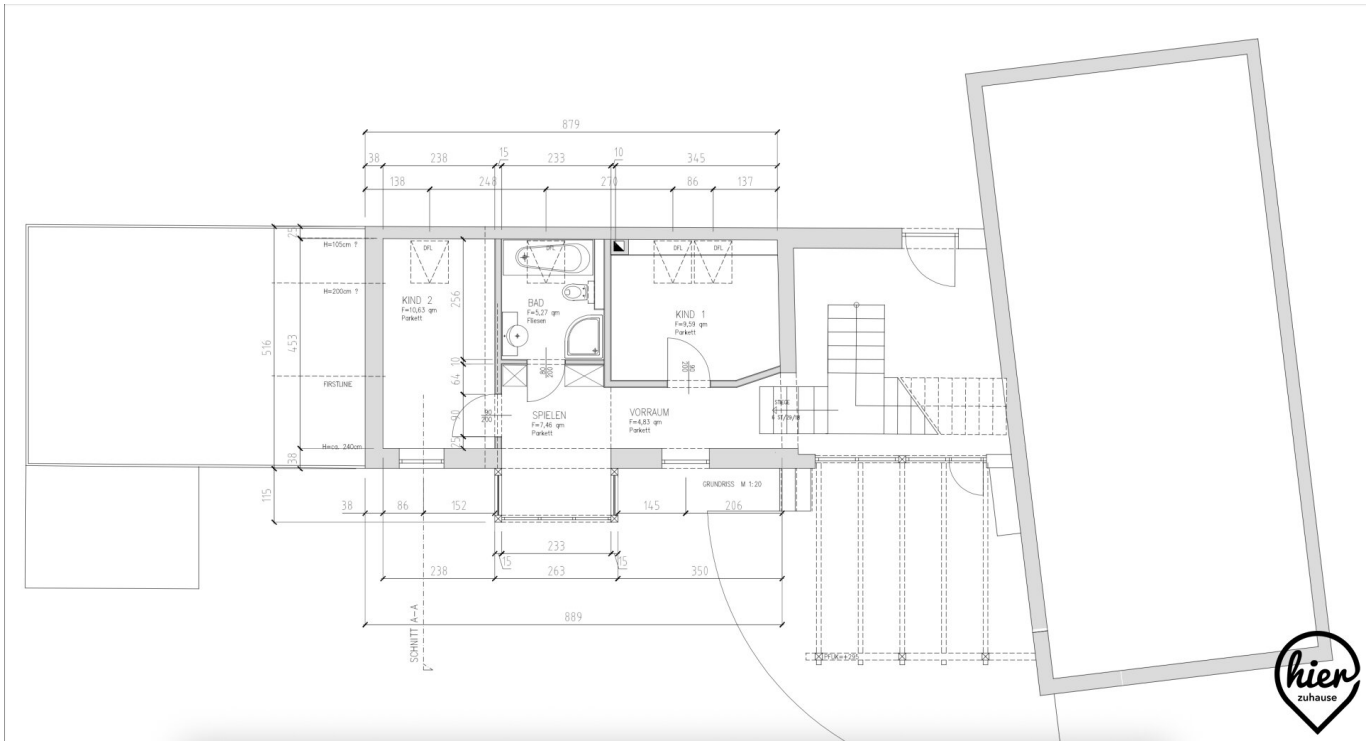


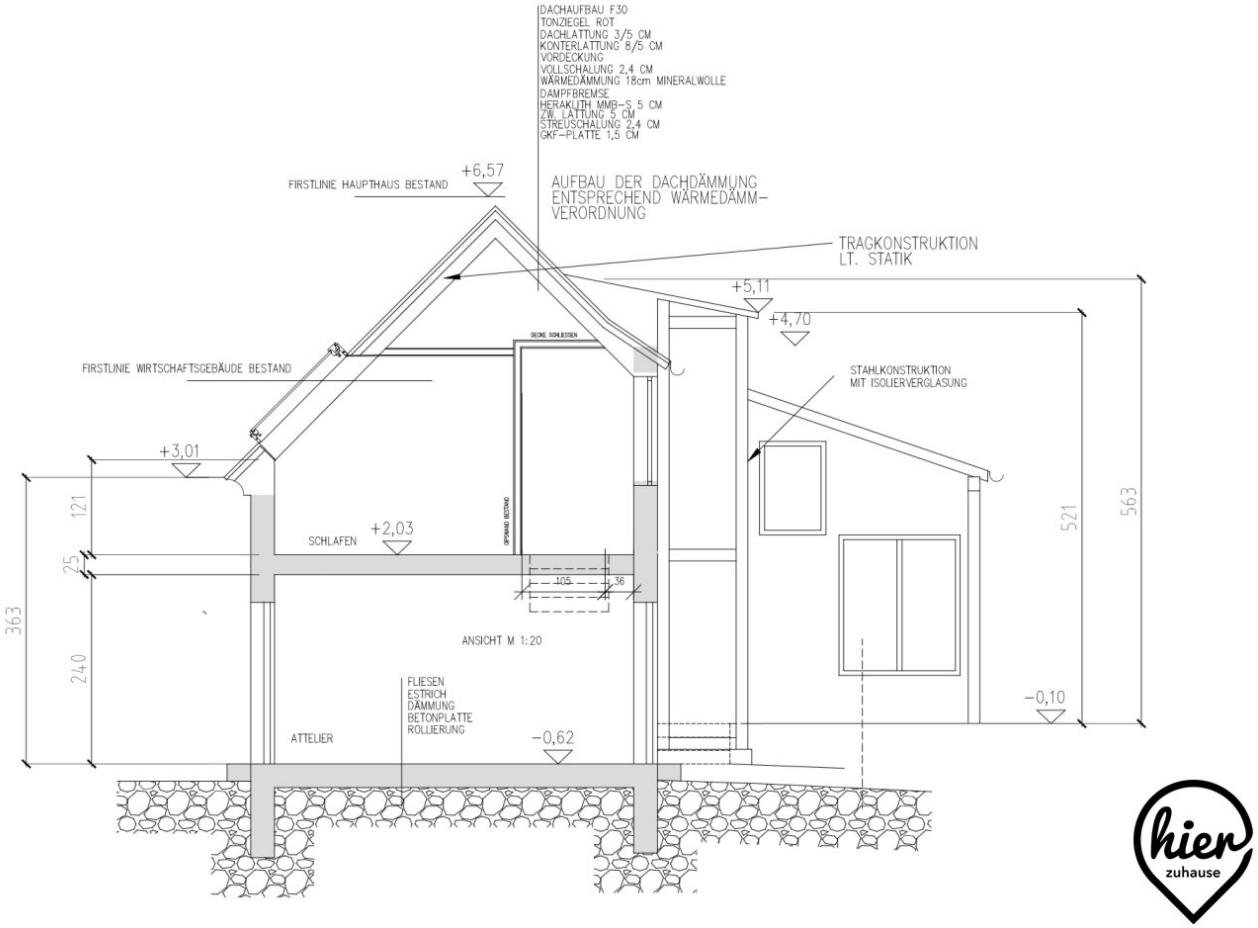
ANSICHT HOF M 1:100



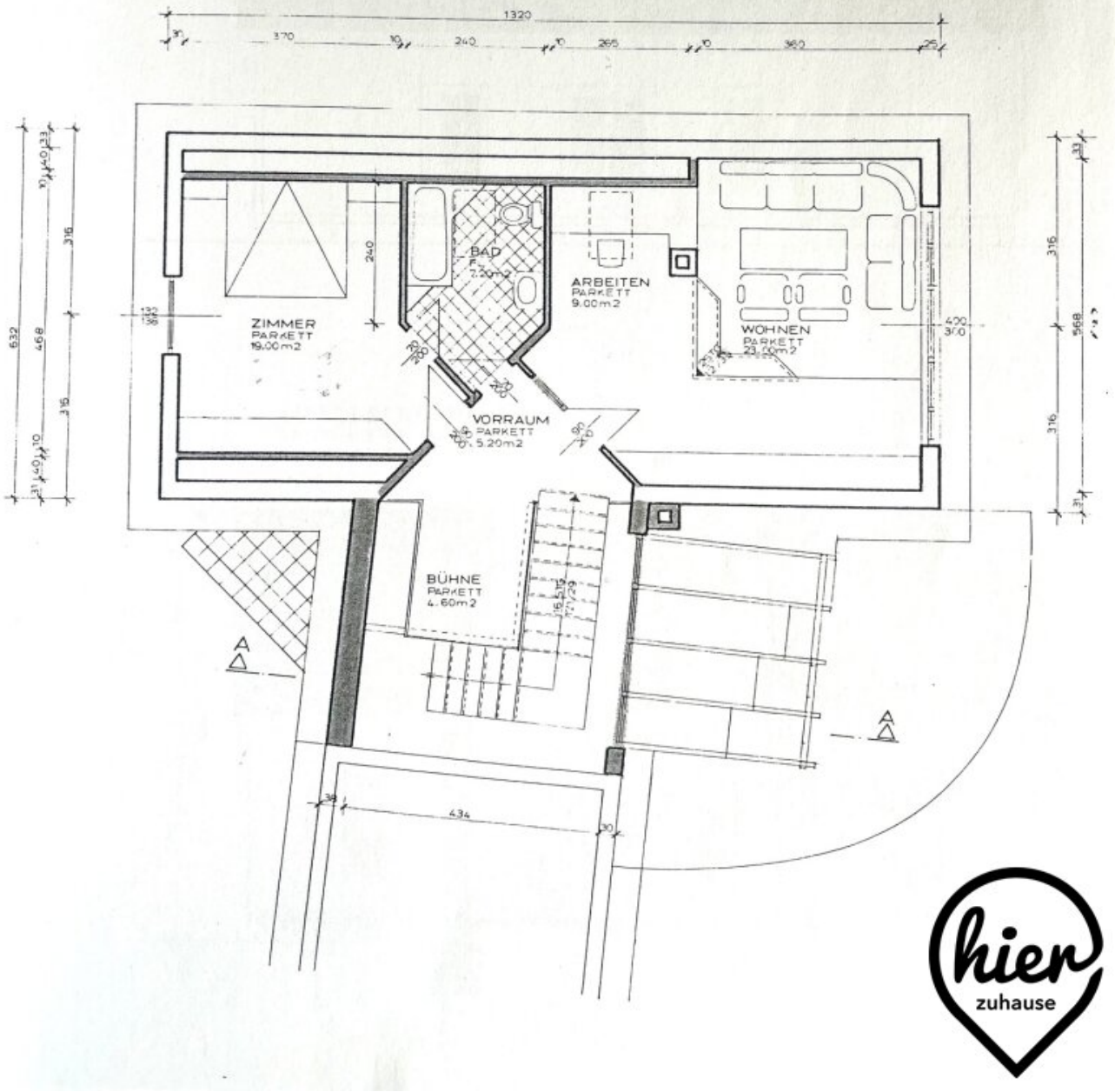
ANSICHT STRASSE M 1:100


AUSSENWAND OG
884
393
14
310
43
95
75
22
459
179
SCHIEBETOR
STIEGE
F=2,21 qm
Cotto
DUSCHE
F=1,05 qm
Cotto
WINDFANG
F=2,96 qm
Cotto
BAD
F=3,5 qm
SCHLAFEN
F=17,0 qm
ABSTELLRAUM
F=6,50m²
Pflaster
ABSTELLRAUM
F=3,07qm
Cotto
RH=2,36cm
AR
F=1,1 qm
SPEIS
F=1,9 qm
±0,0
VORRAUM
F=4,5 qm
SCHUPPEN
F=30,33m²
ATTELIER
F=14,86 qm
Cotto
RH=2,36cm
SPIEL-, RUHERAUM
F=18,80 qm
Cotto
RH=2,36cm
-0,62
Sauna
F=5,09 qm
Cotto
WC
F=3,0 qm
WOHNEN-ESSEN-KÜCHE
F=20,6 qm
3flg. Schiebe-Drehtür
Ganze Seite öffenbar
WINTERGARTEN
F=17,31 qm
Cotto
-0,10
451
411
516
220
30
224
42
115
20
87
123
85
42
83
155
233
145
206
15
325
894
SCHNITT A-A


879
38
238
15
233
10
345
138
248
270
86
137
H=105cm ?
H=200cm ?
FIRSTLINIE
Hmax. 240cm
516
453
238
115
KIND 2
F=10,63 qm
Parkett
BAD
F=5,27 qm
Fliesen
KIND 1
F=9,59 qm
Parkett
SPIELEN
F=7,46 qm
Parkett
VORRAUM
F=4,83 qm
Parkett
GRUNDRISS M 1:20
38
86
152
145
206
233
238
263
350
889
SCHNITT A–A


DACHAUFBAU F30
TONZIEGEL ROT
DACHLATTUNG 3/5 CM
KONTERLATTUNG 8/5 CM
VORDECKUNG
VOLLSCHALUNG 2,4 CM
WÄRMEDÄMMUNG 18cm MINERALWOLLE
DAMPFBREMSE
HERAKLITH MMB-S 5 CM
ZW. LATTUNG 5 CM
STREUSCHALUNG 2,4 CM
GKF-PLATTE 1,5 CM
AUFBAU DER DACHDÄMMUNG ENTSPRECHEND WÄRMEDÄMM-VERORDNUNG
FIRSTLINIE HAUPTHAUS BESTAND
+6,57
TRAGKONSTRUKTION LT. STATIK
+5,11
+4,70
DECKE SCHLIESSEN
FIRSTLINIE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE BESTAND
STAHLKONSTRUKTION MIT ISOLIERVERGLASUNG
+3,01
121
25
240
363
SCHLAFEN
+2,03
UNTERKANTE BESTAND
105
36
521
563
ANSICHT M 1:20
FLIESEN
ESTRICH
DÄMMUNG
BETONPLATTE
ROLLIERUNG
ATTELIER
-0,62
-0,10

DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen in **Top-Ruhelage**, bebaut mit einer exklusiven, lichtdurchfluteten, modernen Landhausvilla mit atemberaubendem **Südwest-Fernblick** ins idyllische südoststeirische Hügelland.

Rund 300 m² Wohn-/Nutzfläche auf 2 Ebenen (EG: rd. 200 m², OG: rd. 100 m²) erwarten Sie auf einem wunderschönen, **terrassierten Grundstück** mit ca. 6.900 m² Wiesen, Weiden und Gärten u.a. samt Schwimmteich und Holztenne.

In rd. 2 Gehminuten erreichen Sie den ca. 6.200 m² großen Wald, der ebenso zur Liegenschaft gehört und aus dem Holz für die eigenen Öfen geschlagen werden kann.

Highlights:

- **Südwestlage mit spektakulärem Fernblick** ins wunderschöne südoststeirische Hügelland
- **Offenes Entree** mit beeindruckendem Stiegenaufgang ins Obergeschoß
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit hohen Decken und viel Glas – ein Wohngefühl voller Weite und Natürlichkeit
- Geräumige, charmante **Landhausküche** mit traditionellem **Tischherd** – ideal für Selbstversorger und Genussmenschen
- **Kachelofen für behagliche Atmosphäre** und vom Ofen **beheizter Sitzbank** im Essbereich für unvergessliche Stunden
- Repräsentatives **Master-Bedroom** im OG mit atemberaubendem Blick über die Hügellandschaft der Südoststeiermark – direkt angeschlossen ein großzüges **Ankleidezimmer** und auch das Badezimmer mit Wanne – Holzbalken sorgen für Wärme
- Mehrere Schlaf-/Gäste-/Bürozimmer und Bäder (Bad und zusätzlich Saunadusche im

EG, 2 Bäder im OG) perfekt für Familie und Gäste

- **Sauna** mit Dusche und gemütlichem Ruhebereich für Ihre persönliche **Wellness-Oase**
- Teilunterkellert – u.a. **Gewölbekeller**, ideal zur Lagerung von Wein, Obst und Gemüse und Technikraum (Heizung inkl. Öl-Tank)
- **Zwei separate Eingänge** für flexible Nutzung (zB Wohnen und Atelier/Büro)
- Beheizung mittels effizienter **Öl-Buderus-Anlage**
- Großteils praktische **Fußboden-Heizung**
- Zusätzlich gibt es einen **Kachelofen und mehrere Holzöfen**
- **Holz** für die Öfen kann man **aus dem eigenen Wald** entnehmen – nachhaltige Wärmeversorgung
- **Solaranlage** zur Warmwasseraufbereitung – nachhaltige Energieunterstützung
- Hochwertige Böden: **Wunderschöne Terrakotta- und italienische Designerfliesen** sowie schöne, warme Holzböden
- Über mehrere Zimmer im EG gelangt man auf die uneinsehbaren Terrassen- und Liegeflächen
- **Letzter großer Um-/Zubau erfolgte 2002/2003** – modernes Wohnen mit zeitlosem Charme
- Harmonische Energie und besondere Atmosphäre – **ein Ort zum Kraft-Tanken**

- **Terrassiertes Grundstück** mit außergewöhnlicher Bepflanzung
- **Pavillon** mit gemütlicher Sitzgelegenheit für schöne Stunden
- Vielfältige **Rückzugs- und Entspannungsoasen** im Garten
- Großzügiger Garten mit Zisterne, Hochbeeten, Glashaus und naturnahem Seerosen- und **Schwimmteich**
- Wiesenflächen und eingezäuntes Grundstück – ideal auch für Tierhaltung
- Teilmöbliertes Haus – Einziehen und Wohlfühlen ohne großen Aufwand
- Angeschlossen an das Haus ein wunderschöner **Holzschuppen**, ausgestattet als komplette Werkstatt und Holzlager
- **Carport** für zwei Fahrzeuge im Hof
- Liegenschaft ist **eingezäunt**
- **Gartenhaus** mit **Balkenmäher** für die Wiese
- Optimal auch als **Kombi von Wohnen und Arbeiten** nutzbar – genügend Platz für ein Home-Office vorhanden bzw. ein Atelier, da 2 separate Zugänge

Ideal für Ruhesuchende, Natur- und Gartenliebhaber sowie Familien mit Kindern, deren Spiel- und Abenteuerdrang keine Grenzen kennt. Hier ist die Welt noch in Ordnung – ein sicherer, harmonischer Ort zum Leben und Aufwachsen.

Diese Villa verbindet stilvolles Wohnen mit naturnaher Ruhe und bietet Raum für individuelle Lebensqualität inmitten der sanften Hügel der Südoststeiermark.

Gesamtkaufpreis: EUR 1.200.000,00

Bezug: nach Vereinbarung

****

Besichtigung auch am Wochenende möglich!

****

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte um Anmeldung per Mail oder Telefon (inklusive Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse, Telefonnummer und Mailadresse) - zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht, Maklervertrag inkl. Widerrufsformular…) übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) bzw. der DSGVO (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen/Unterlagen, die u.a. vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <4.000m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap