

# Ein außergewöhnliches Landgut zwischen Natur, Ruhe und besonderer Energie in Birkfeld



**Objektnummer: 1643/152**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8190 Birkfeld
<b>Baujahr:</b>	1874
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Caroline Viktoria Gütler**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

H +436643005626





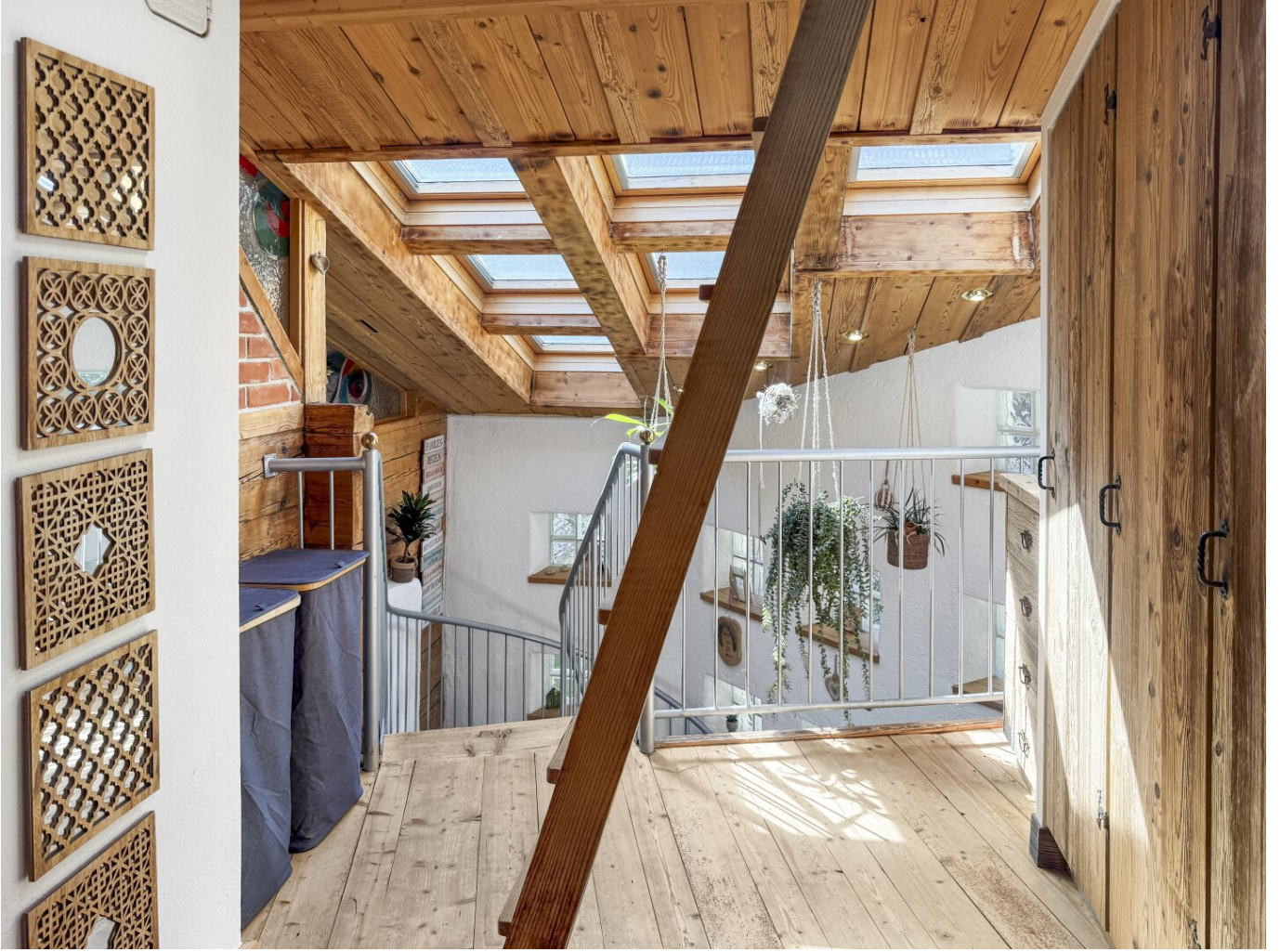
















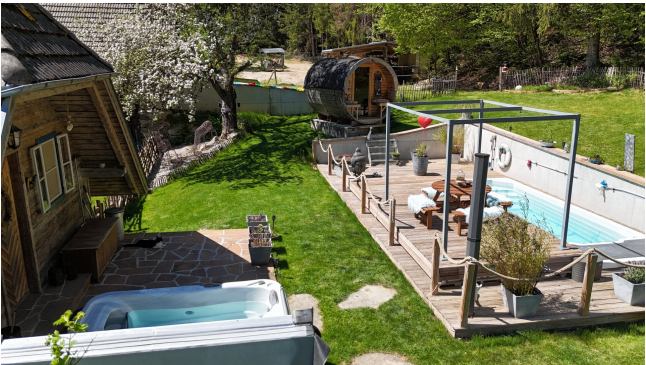
















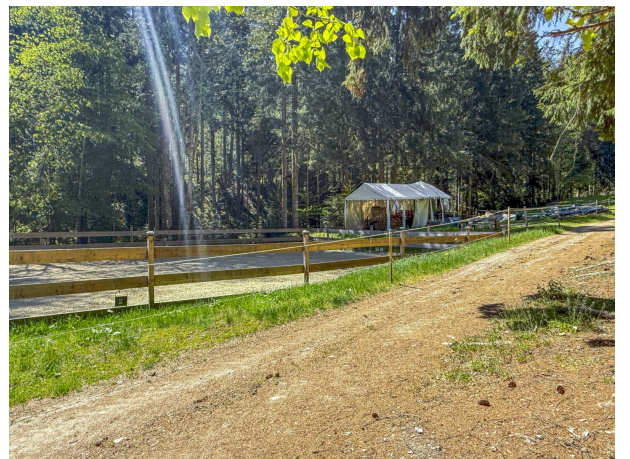






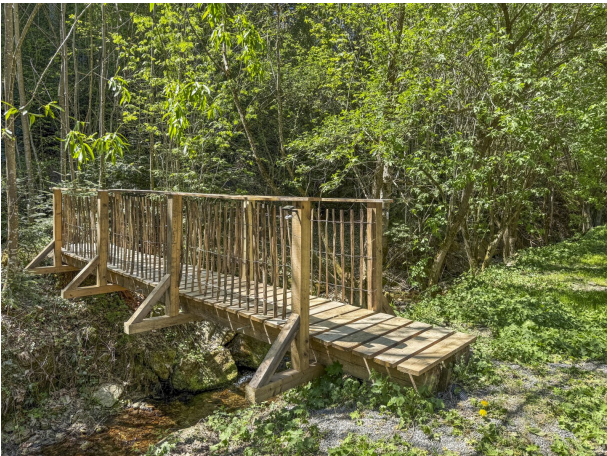
























## Objektbeschreibung

### Wo Architektur, Natur und Lebensgefühl in Harmonie zusammenfinden

Manche Orte fühlen sich vom ersten Moment an vertraut an.

Nicht wegen ihrer Größe oder Perfektion - sondern wegen der **Ruhe, Wärme und Geborgenheit**, die sie ausstrahlen.

Eingebettet in die **sanfte Landschaft rund um Birkfeld** liegt dieses **außergewöhnliche Landgut** aus dem **Jahr 1874** - ein Anwesen, das über viele Jahre hinweg mit viel Gefühl, hochwertigen Materialien und einem besonderen Gespür für Atmosphäre modernisiert wurde.

Keine sterile Perfektion.

Kein inszenierter Luxus.

**Dieses besondere Landgut** vereint genau dieses Gefühl mit **hochwertigem Wohnkomfort, liebevoller Architektur** und einem Lebensstil, der Entschleunigung wieder spürbar macht und ein **Wohngefühl voller Balance, Ruhe und Erdung** schafft.

[Hier klicken für das Video](#) - nur ein kurzer Einblick, und doch genug, um zu spüren, was diesen Ort so besonders macht.

### Besondere Highlights eines außergewöhnlichen Landguts

- ca. **190 m<sup>2</sup> Wohnfläche** voller Atmosphäre, Wärme und Charakter
- liebevoll modernisiertes **Landgut** aus dem **Jahr 1874 in Alleinlage**
- harmonisches Wohnkonzept mit **Feng-Shui-Elementen**
- großzügige **Landhausküche** als Herzstück des Hauses
- **lichtdurchflutete Wohnräume** mit außergewöhnlicher Atmosphäre

- **Steinboden** aus einem **indischen Tempel** im Eingangsbereich
- **Swimmingpool** mit Gegenstromanlage
- automatisch **verschiebbare Terrasse über dem Pool**
- **Whirlpool** und **Fasssauna** inmitten der Natur
- großzügige Balkone mit Blick ins Grüne und auf das Bächlein
- **hochwertige Pferdehaltung** mit **Koppel, Reitplatz** und exklusiver Infrastruktur
- großzügige **Scheune** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- automatische **Bewässerungs- und Beleuchtungssysteme**
- **Teleskoplader T4512** im Kaufpreis inkludiert
- 440 m<sup>2</sup> Baufläche sowie 7.824 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche und 6.503 m<sup>2</sup> Waldfläche

## Die Ankunft

Schon die Zufahrt auf das Anwesen verändert die Stimmung.

Über eine **sanfte Bergstraße** führt der Weg hinauf durch die Natur. Mit jeder Kurve entsteht mehr Distanz zum Alltag, bis sich schließlich das Tor öffnet und den Blick auf dieses besondere Landgut freigibt. Eingebettet in die Landschaft wirkt das **Anwesen** beinahe wie ein **verborgener Rückzugsort** - ruhig, harmonisch und voller Atmosphäre.

**Wasser, Licht, natürliche Materialien** und die bewusst gestalteten **Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen** schaffen eine besondere Energie, die sich durch das gesamte Anwesen zieht.

Im Eingangsbereich trifft Sonnenlicht auf warmes Holz, Glasflächen und die elegante Metalltreppe. Der außergewöhnliche Steinboden aus einem indischen Tempel verleiht dem Haus zusätzliche Tiefe und unterstreicht den Charakter dieses besonderen Rückzugsortes. **Vorraum und Stiegenaufgang wurden nach Feng-Shui-Prinzipien** gestaltet und schaffen bereits beim Betreten ein Gefühl von Balance, Wärme und innerer Ruhe.

Ein Ort, der mit seiner Atmosphäre berührt.

## Ein Landgut, das Charakter und Eleganz vereint

Auf **rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein Zuhause, das Rückzug und gemeinsames Leben auf besondere Weise miteinander verbindet. Über Jahrzehnte hinweg wurde das **Landgut behutsam modernisiert** und mit hochwertigen Details ergänzt, ohne dabei seinen authentischen Charakter zu verlieren.

Heute verbindet das **Anwesen historische Substanz mit warmer Architektur**, großzügigen Räumen und natürlichen Materialien, die dem gesamten Haus eine außergewöhnlich ruhige und hochwertige Ausstrahlung verleihen. Licht, Holz und die bewusst gestaltete Raumwirkung schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen offen, harmonisch und geborgen wirkt.

Im Mittelpunkt des **Erdgeschosses** befindet sich die **großzügige Landhausküche** - offen, einladend und geschaffen für gemeinsame Zeit. Der große Esstisch bildet das Herzstück der Küche und schafft Raum für lange Abende, Gespräche, gutes Essen und Menschen, die einem wichtig sind.

Direkt dahinter ergänzt eine **separate Speis** beziehungsweise **Vorratsraum** den Küchenbereich auf besonders stilvolle Weise. Ein Rückzugsort, um in Ruhe vorzubereiten, zu arbeiten oder Gäste mit kleinen Details und besonderen Momenten willkommen zu heißen.

Auch das **Badezimmer im Erdgeschoss** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. **Zwei Handwaschbecken, Walk-in-Dusche, WC** und natürliche Materialien schaffen eine Atmosphäre, die weniger an klassischen Wohnraum erinnert, sondern vielmehr an ein privates Boutique-Retreat.

Im **Obergeschoss** setzt sich dieses besondere Wohngefühl auf elegante Weise fort. **Zwei großzügige Räume** schaffen Rückzugsorte voller Licht, Ruhe und Atmosphäre - offen in ihrer Wirkung und vielseitig in ihrer Nutzung. Ob als Schlafzimmer, inspirierender Arbeitsbereich oder privater Wohnsalon: Die Architektur lässt bewusst Freiraum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Einer dieser Räume wird beinahe vollständig vom Tageslicht getragen. **Große Dachfenster** öffnen den Blick Richtung Himmel und schaffen gemeinsam mit den natürlichen Materialien eine außergewöhnlich ruhige Stimmung. Von hier aus führt der **direkte Übergang hinaus zur Freifläche und weiter zur Terrasse** mit Whirlpool – ein Zusammenspiel aus Innenraum, Natur

und Rückzug, das zu jeder Tageszeit seine eigene Atmosphäre entfaltet. Der **maßgefertigte Arbeitsbereich aus steirischer Nuss** fügt sich dabei harmonisch in das Gesamtkonzept ein und unterstreicht die warme, hochwertige Ausstrahlung des Hauses.

Der **zweite Raum** öffnet sich zu **zwei Balkonen mit Blick ins Grüne** und auf das leise plätschernde Bächlein. Besonders in den frühen Morgenstunden oder am Abend entsteht hier jene seltene Ruhe, die Gedanken langsamer werden lässt und Kreativität beinahe selbstverständlich entstehen lässt.

Ein **separates WC** sowie ein **diskret integrierter Abstellraum** ergänzen das Obergeschoss auf elegante Weise.

## **Der Außenbereich - Ruhe, Natur und besondere Lebensqualität**

Mit dem **ersten Schritt hinaus** verändert sich die Atmosphäre erneut. **Wasser, Natur und Architektur verschmelzen hier zu einem Außenbereich**, der nicht nur außergewöhnlich gestaltet wurde, sondern vielmehr ein Lebensgefühl vermittelt, das heute selten geworden ist.

Der im **Jahr 2021** errichtete **Swimmingpool mit Gegenstromanlage** bildet gemeinsam mit **Whirlpool, Fassauna und Dusche** einen **privaten Wellnessbereich**, eingebettet in Ruhe, Grünflächen und die sanfte Landschaft.

Ein besonderes architektonisches Detail zeigt sich in der **automatisch verschiebbaren Terrasse**, die sich **elegant über den Pool bewegen** lässt und Design mit Funktionalität auf außergewöhnliche Weise verbindet.

Auch die Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen wirken fließend und harmonisch. Licht, Natur und Materialien greifen ineinander und schaffen zu jeder Tageszeit eine andere Stimmung - von ruhigen Morgenstunden bis hin zu langen Sommerabenden unter freiem Himmel.

Das gesamte Grundstück wurde mit außergewöhnlicher Sorgfalt geplant. **Automatische Bewässerungs- und Beleuchtungssysteme** fügen sich beinahe unsichtbar in das Gesamtbild ein und unterstreichen die Ruhe und Hochwertigkeit dieses Anwesens.

Ergänzt wird die Liegenschaft durch **Hochbeete, Obstbäume, weitläufige landwirtschaftliche Flächen, die eigene Waldfläche** sowie das **leise plätschernde Bächlein**, das diesem Ort eine beinahe beruhigende Selbstverständlichkeit verleiht.

Ein **kleiner Weg** führt zusätzlich hinauf durch den Wald zu einer **eigenen Quelle** - verborgen zwischen altem Baumbestand und Natur. Ein stiller Rückzugsort, der die besondere Verbindung dieses Landguts zur umliegenden Landschaft auf beinahe ursprüngliche Weise spürbar macht.

## Ein Ort geschaffen für Mensch und Tier

Dieses Landgut eröffnet nicht nur **außergewöhnliche Lebensqualität für Menschen**, sondern auch **ideale Voraussetzungen für Tiere und naturverbundenes Leben**.

Die **großzügige Scheune** wurde zuletzt mit viel Hingabe als Bereich für Katzenzucht genutzt - ein Ort, an dem viele kleine Lebewesen behütet aufwachsen durften, umgeben von Ruhe, Licht und geschützten Freiflächen. Bis heute trägt dieser Bereich eine besondere Wärme und vermittelt jenes Gefühl von Achtsamkeit und Leben, das sich durch das gesamte Anwesen zieht.

Auch die **hochwertig ausgestatteten Außenstallungen** schaffen **außergewöhnliche Voraussetzungen für Pferdehaltung**. Die **weitläufige Koppel**, **automatische Tränken**, **Pferde-Solarium**, **beheizte Sattelkammer** sowie die durchdachte Infrastruktur verbinden Funktionalität mit jener Ruhe und Qualität, die dieses Landgut so besonders machen.

Der **mehrschichtig aufgebaute Reitplatz** ergänzt das harmonische Gesamtkonzept der Liegenschaft und fügt sich selbstverständlich in die natürliche Umgebung ein.

## Ein Ort, der bleibt

Nicht jedes Zuhause hinterlässt ein Gefühl.

Dieses Landgut schon.

Vielleicht sind es die **warmen Sommerabende** zwischen Wasser, Licht und Natur. Die **farbintensiven Herbsttage** rund um den Wald. Die **verschneite Ruhe des Winters** oder die **ersten Sonnenstrahlen im Frühling**, wenn das gesamte Anwesen wieder zum Leben erwacht. Vielleicht aber auch einfach **das Gefühl**, dass **hier alles ein wenig langsamer, ruhiger und echter wirken darf**.

Ein Anwesen für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten - sondern einen Ort suchen, der jeden Tag aufs Neue berührt.

## Mein Service

Dieses Landgut entfaltet seine besondere Wirkung erst beim persönlichen Erleben. Gerne begleite ich Sie bei einer **Besichtigung** durch dieses außergewöhnliche Anwesen und zeige Ihnen jene Details und Stimmungen, die sich kaum in Worte fassen lassen.

? +43 664 300 56 26

**Caroline Viktoria Gütler**

Immobilienfachberaterin

## **Die Lage - Ruhe inmitten der Natur, verbunden mit urbaner Erreichbarkeit**

Trotz der außergewöhnlich ruhigen Lage inmitten der steirischen Natur überzeugt dieses Landgut mit einer sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Städte und Infrastruktur.

Die **Grazer Innenstadt sowie der Flughafen Graz** sind jeweils in **rund einer Stunde mit dem Auto** erreichbar. Der **Flughafen Wien liegt etwa 1 Stunde und 45 Minuten** entfernt. Auch Kapfenberg und Bruck an der Mur befinden sich ungefähr eine Autostunde entfernt.

**Kindergärten, Schulen** sowie die alltägliche Infrastruktur des täglichen Lebens befinden sich **direkt in und rund um Birkfeld**. Nahversorger wie Billa, Ärzte, Apotheke sowie weitere **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind innerhalb von rund **zehn Minuten mit dem Auto** erreichbar und verbinden naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Die Region rund um Birkfeld zählt zudem zu den besonders naturverbundenen Gegenden der Oststeiermark und eröffnet **zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **mehrere familienfreundliche Skigebiete** wie die Hochwechsellifte Mönichwald, St. Jakob im Walde, Hauereck – St. Kathrein am Hauenstein oder die Almblicklifte Strallegg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <5.500m

Post <3.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap