Luxusvilla mit historischem Charme und modernem Komfort in Hartberg | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25979

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Hartberg
Baujahr:	1912
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	468,54 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	75,11 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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

















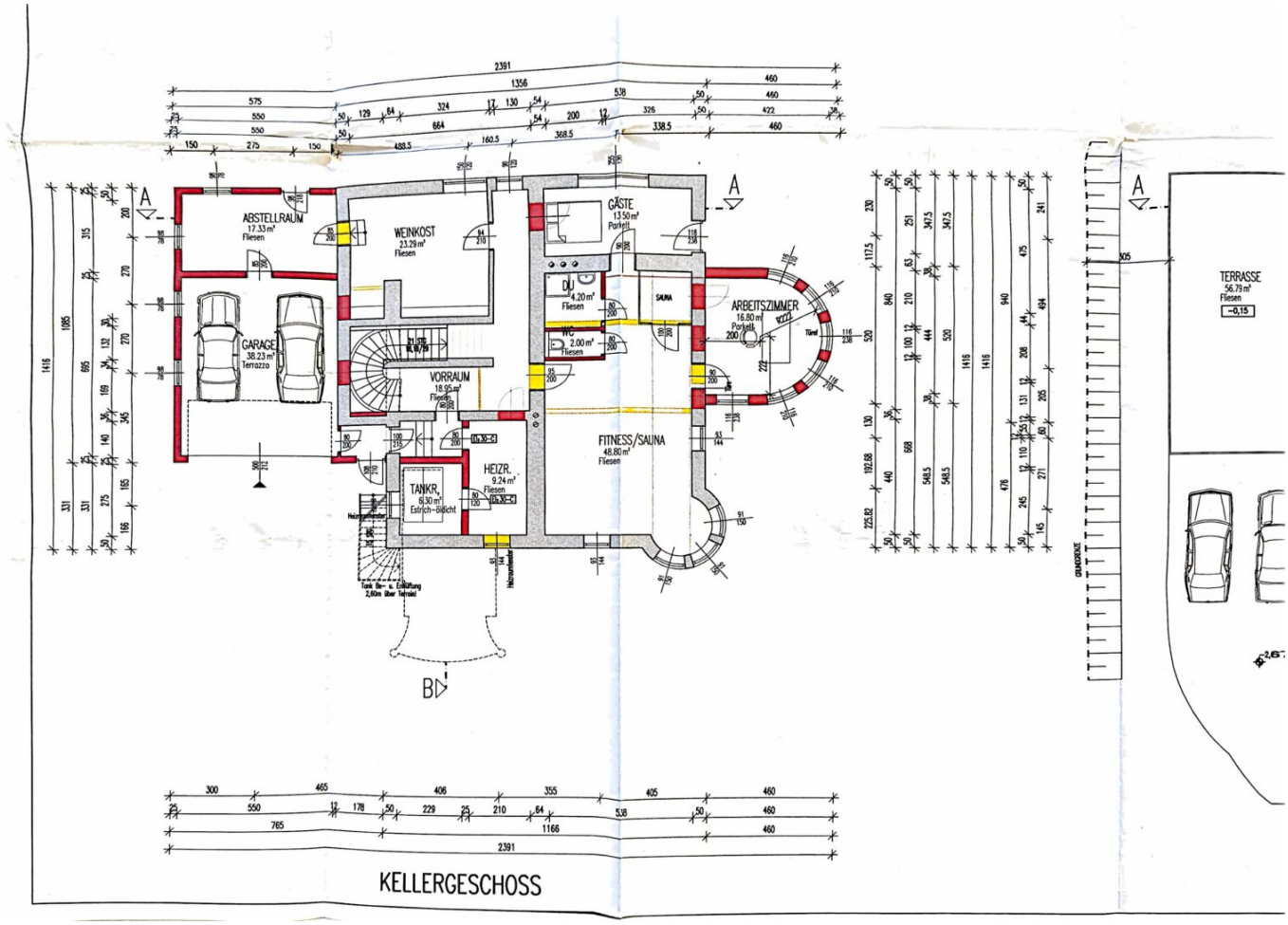


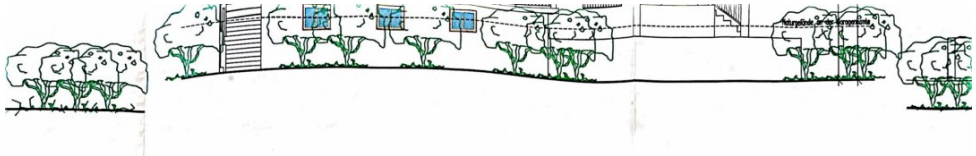




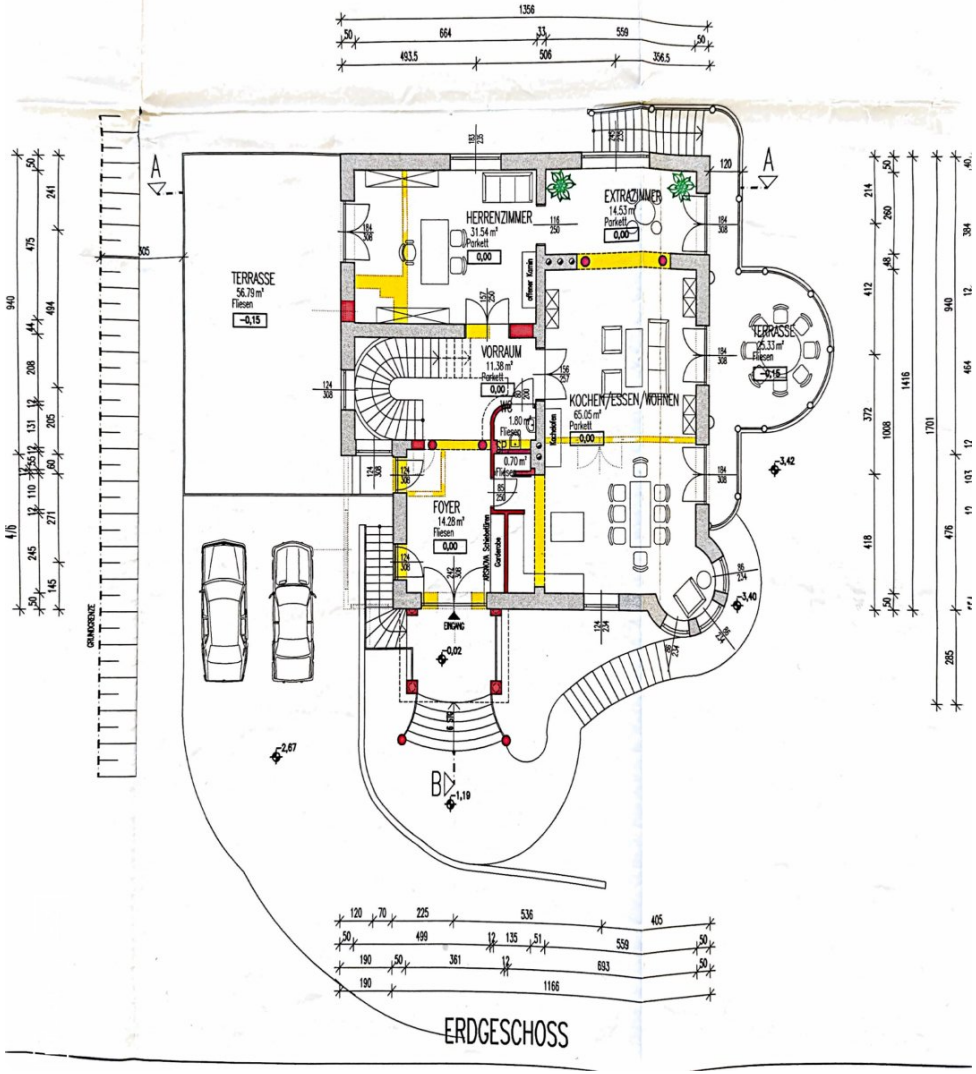



ZELLMANN
IMMOBILIEN


ABSTELLRAUM
17.33 m²
Fliesen
WEINKOST
23.29 m²
Fliesen
GÄSTE
13.50 m²
Parkett
DU
4.20 m²
Fliesen
SAUNA
WC
2.00 m²
Fliesen
ARBEITSZIMMER
16.80 m²
Parkett
GARAGE
38.23 m²
Terrazzo
VORRAUM
18.95 m²
Fliesen
FITNESS/SAUNA
48.80 m²
Fliesen
HEIZR.
9.24 m²
Fliesen
TANKR.
6.30 m²
Estrich–Bidicht
TERRASSE
56.75 m²
Fliesen
-0.15
A
B
KELLERGESCHOSS

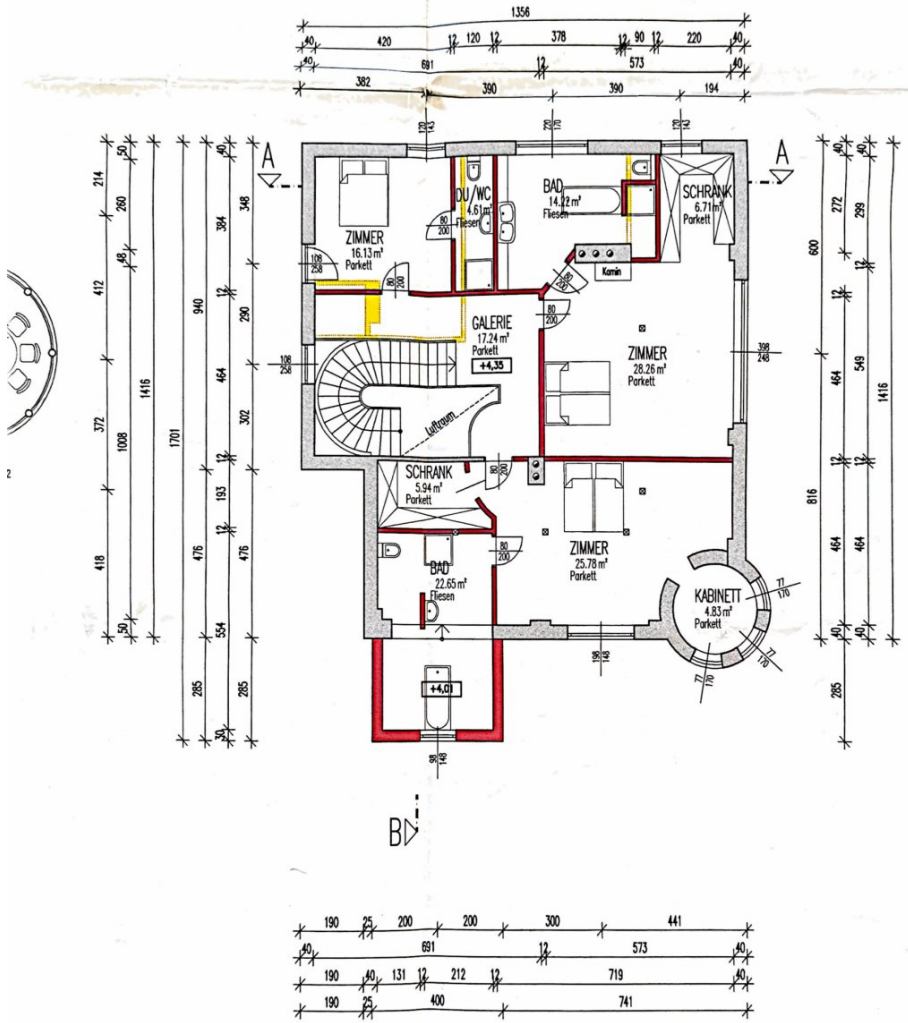


NORDOST-ANSICHT



ERDGESCHOSS

SÜDWEST-ANSICHT



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Villa wurde 1912 im damals noblen Viertel in massiver Bauweise errichtet und zwischen 2004 und 2005 umfassend saniert und modernisiert. (fiktives Baujahr = 2005). Sie ist unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Keller, oder eigentlich das Souterrain, umfasst verschiedene Räume wie einen Heizraum, Weinkeller und ausreichend Platz für einen Fitness-Saunabereich. Ebenso ist dort eine ca. 80 m² große Einlegerwohnung untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Räume wie ein Foyer, Ess-Wohnraum, Küche und ein Herrenzimmer. Das Dachgeschoss bietet eine Galerie, drei Zimmer, zwei Badezimmer und zwei Schrankräume.

Objektbeschreibung Diese exklusive Villa wurde im Jahr 1912 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Hartberg. Die hochwertige Architektur und die aufwendige Sanierung in den Jahren 2004 bis 2006 machen dieses Anwesen zu einem einzigartigen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Villa beeindruckt durch ihre großzügige Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine elegante, historische Bauweise mit modernen Ergänzungen.

Eckdaten der Immobilie

- Grundstücksfläche: 2.582 m²
- Wohnfläche: ca. 468,54 m²
- Baujahr: 1912, generalsaniert 2005
- Bauweise: Ziegel-Massivbauweise mit repräsentativem Stuck
- Keller: 75,11 m², inklusive Weinkeller, Saunabereich und einer zusätzlichen 80 m² großen Einlegerwohnung mit ebenerdigem Zugang zum Garten sowie direktem Zugang von der Doppelgarage
- 2 Terrassen: 82,12 m²
- Garage: Großzügige Doppelgarage mit darüberliegender Terrasse und zusätzlichem Abstellraum
- Carport: ca. 30 m² für 2 PKWs

Ausstattung & Besonderheiten

- Fenster: Hochwertige Holzfenster mit 2-fach Verglasung

- Bodenbeläge: Hochwertiger Fischgrät-Parkett aus Eiche, bzw. Kirsche, Steinboden, Fliesen
- Sanitäreinrichtungen: Exklusive Ausstattung mit großzügigen Badezimmern
- Heizung: Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung, Bauträgerheizung, 3 zur Gänze sanierte Jugendstil Kachelöfen
- Elektroinstallationen: Moderne Verkabelung, Alarmanlage
- Innentüren: Geschliffene und neu lackierte original Holztüren im klassischen Kassetten Stil
- Zusätzlich: offener Kamin, aufwendige Stuckelemente, große Raumhöhen von durchschnittlich 3,60 m
- Einzigartig: Mondäne Einfahrt, Einlegerwohnung im Souterrain, Weinstüberl

Raumaufteilung Das Objekt verfügt über eine durchdachte Aufteilung auf mehrere Etagen:

- Erdgeschoss: Großzügiges Foyer mit WC und Abstellraum, beeindruckendes Stiegenhaus, weitläufiger Ess- und Wohnbereich mit Jugendstil Kachelofen, angrenzende stilvolle Küche, Herrenzimmer mit offenem Kamin, Zugang zu den Terrassen aus allen Zimmern.
- Obergeschoss: Galerie mit Stiegenaufgang, Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Ankleideraum und Jugendstil Kachelofen, zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer und ein weiterer Ankleideraum.
- Souterrain, bzw. Kellergeschoss: Vorraum mit Stiegenaufgang, Heizraum, Tankraum, eleganter Weinkeller, ausreichender Platz für einen Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessraum, 80 m² große Einleger- oder Gästewohnung mit ebenerdigem Zugang zum Garten sowie direktem Zugang von der Doppelgarage.

Außenanlagen

- Großer Garten mit gepflegter Bepflanzung und altem Baumbestand
- Salettl und Brunnen im Garten
- Terrassen mit viel Platz für Entspannung und gesellige Abende
- Separates Carport und großzügige Doppelgarage mit oberliegender Terrasse

- Mondäne Einfahrt mit stilvoller Gestaltung und fernbedienbarem Eisentor

Lage & Infrastruktur Die Villa befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Infrastruktur der Stadt Hartberg:

- Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten im Umkreis von 3 km
- Gesundheit: Arztpraxen, Apotheken und Krankenhaus in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und Einzelhandel in der Umgebung
- Freizeit & Natur: Sport- und Kultureinrichtungen, Parks und Naherholungsgebiete

Lagebeschreibung

Hartberg ist eine charmante Stadt in der Steiermark und besticht durch ihre hohe Lebensqualität. Die Stadt verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Das Stadtzentrum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der freien Natur ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind größere Städte wie Graz und Wien gut erreichbar. Zudem bietet Hartberg eine hervorragende Infrastruktur mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Fazit Diese hochwertige Villa bietet eine perfekte Kombination aus Eleganz, Komfort und Funktionalität. Die großzügige Raumaufteilung, die luxuriöse Ausstattung und die ruhige Lage machen sie zu einer erstklassigen Immobilie in Hartberg.

Nachdem wir Ihre Anfrage erhalten haben, übersenden wir Ihnen sehr gerne viele weitere Fotos, wie auch alle Unterlagen und Pläne dieser wunderschönen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap