TOP Aussichtslage für Anspruchsvolle in Hitzendorf



Objektnummer: 3329

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Hitzendorf
Baujahr:	1680
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	925.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz



















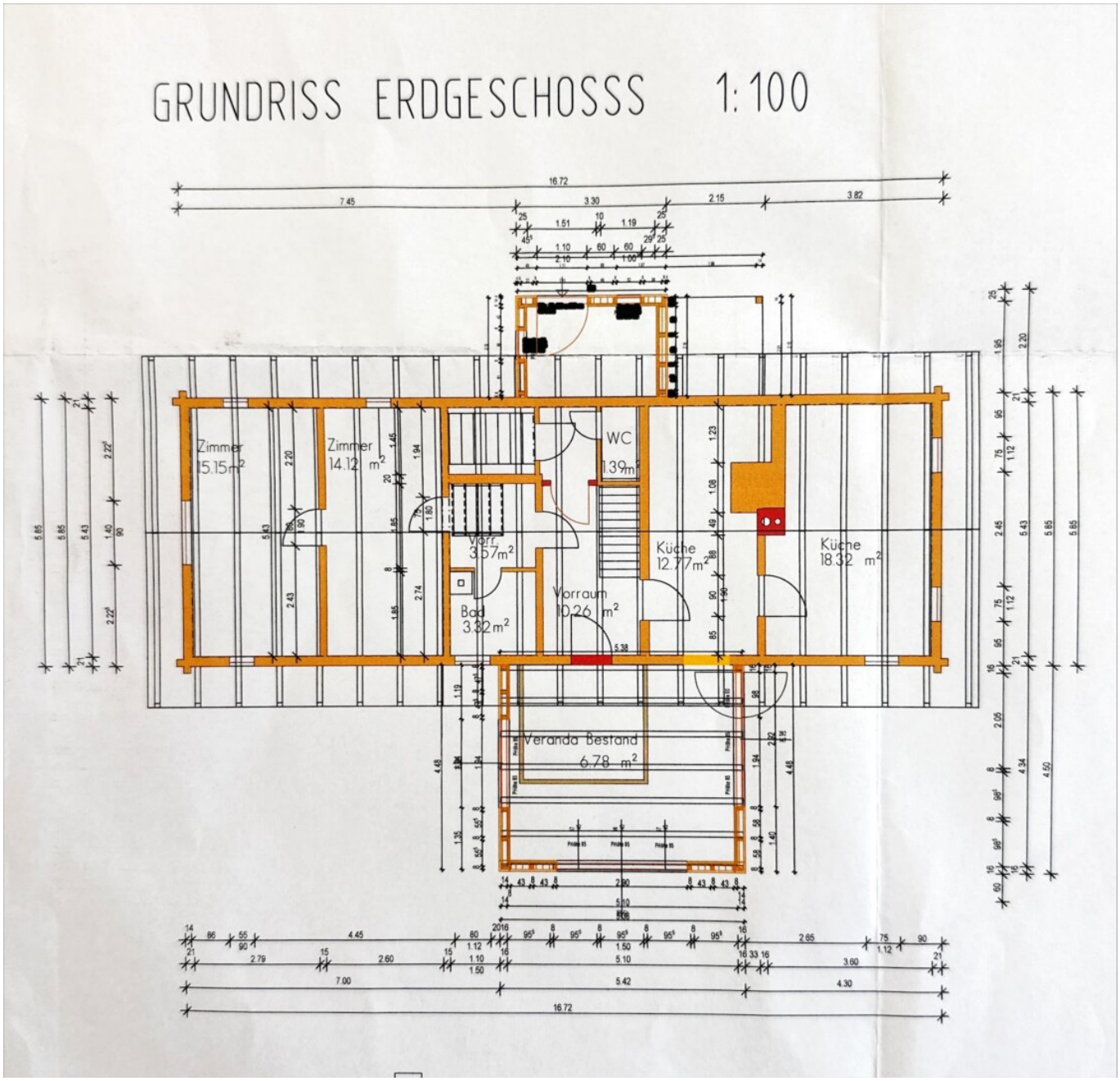




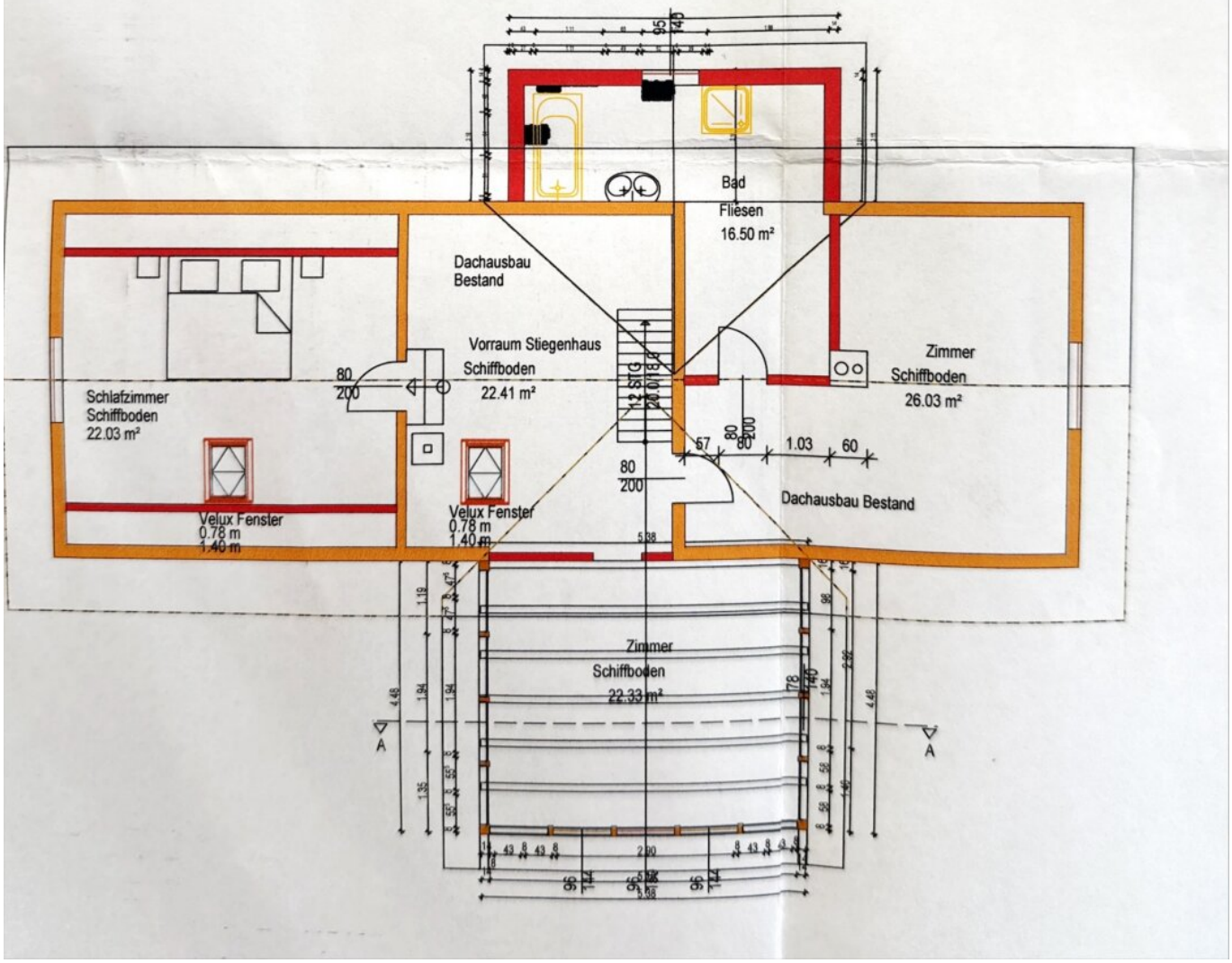



vulgo
Vötschmichl
anno 1682

GRUNDRISS ERDGESCHOSSS 1:100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1 : 100



Objektbeschreibung

Traumhaftes **neu modernisiertes Bauernhaus in Altenberg/Hitzendorf** mit einer Grundfläche von rd. 10.600m² – Ihr neues Zuhause in der Steiermark!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im **Jahr 2002 vergrößerte und komplett sanierte Bauernhaus** aus dem Jahre 1680 vereint traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort auf großzügigen **205 m² Wohnfläche. 2015 wurden die Fenster saniert** und die Beschattung/Balken. Mit insgesamt 6 Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für Familien, Paare oder all jene, die Platz für Homeoffice, Hobbyräume oder Gäste wünschen.

Der Kaufpreis spiegelt die Qualität und Lage dieser einzigartigen Liegenschaft wider. Hier erwartet Sie ein stilvolles und gepflegtes Ambiente mit **hochwertiger Ausstattung**. Edle Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre. Die Zentralheizung wird ergänzt durch einen **gemütlichen Kachelofen**, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme und behagliche Stunden sorgt.

Die **moderne Einbauküche** aus 2022 ist perfekt für Kochliebhaber und bietet viel Platz zum Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte. **Zwei Bäder mit Fenstern** gewährleisten Tageslicht und Frischluft, ergänzt durch **zwei separate WCs.**

Genießen Sie entspannte Stunden im **großzügigen Garten mit Terrasse**, ideal für Grillabende, Familienfeste oder einfach zum Relaxen im Grünen. Das großzügige **Schwimm-Spa inkl. Abdeckung und Gegenstromanlage** gewährleistet Abkühlung im Sommer und bietet im Winter die Gelegenheit zu entspannen und im Freien zu schwimmen.

Der **urige Weinkeller** lädt zu Verkostungen ein und ist eine wunderschöne Ergänzung zu diesem Traumhaus, mit Lehmboden und auch von außen begehbar, wie ein integriertes Kellerstöckl.

Das **großzügige Nebengebäude** bietet ausreichend Stauraum und viele Möglichkeiten für eine Werkstatt oder um andere Hobbys zu verwirklichen, oder einen Partyraum zu gestalten.

Im Nebengebäude befindet sich auch die **Garage.** Davor gibt es weitere Stellplätze die ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge und Besucher bieten. Das **elektrische Einfahrtstor** ermöglicht Ihnen eine komfortable Zufahrt zur Liegenschaft.

Die **PV-Anlage** wurde 2023 errichtet hilft Ihnen die Stromkosten wesentlich zu senken.

Ein weiteres Highlight ist der **beeindruckende Rundum-Fernblick**, der das idyllische Landleben mit einem weiten Panorama verbindet – hier können Sie die Schönheit der Steiermark in vollen Zügen genießen und bis nach Slowenien und zum Schöckl schauen.

Die gute Verkehrsanbindung durch den Bus erleichtert Ihre Mobilität und verbindet Sie schnell mit den umliegenden Gemeinden und der Stadt Graz.

Dieses Bauernhaus in Hitzendorf ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Träumen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <3.500m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap