

Elegantes Landhaus



Objektnummer: 1760/1316

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7543 Kukmirn
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Lind

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien





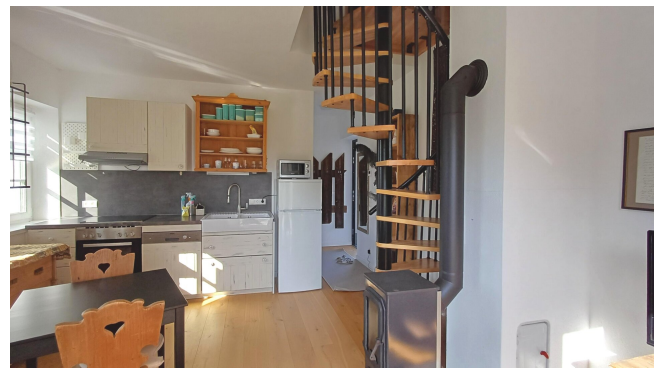




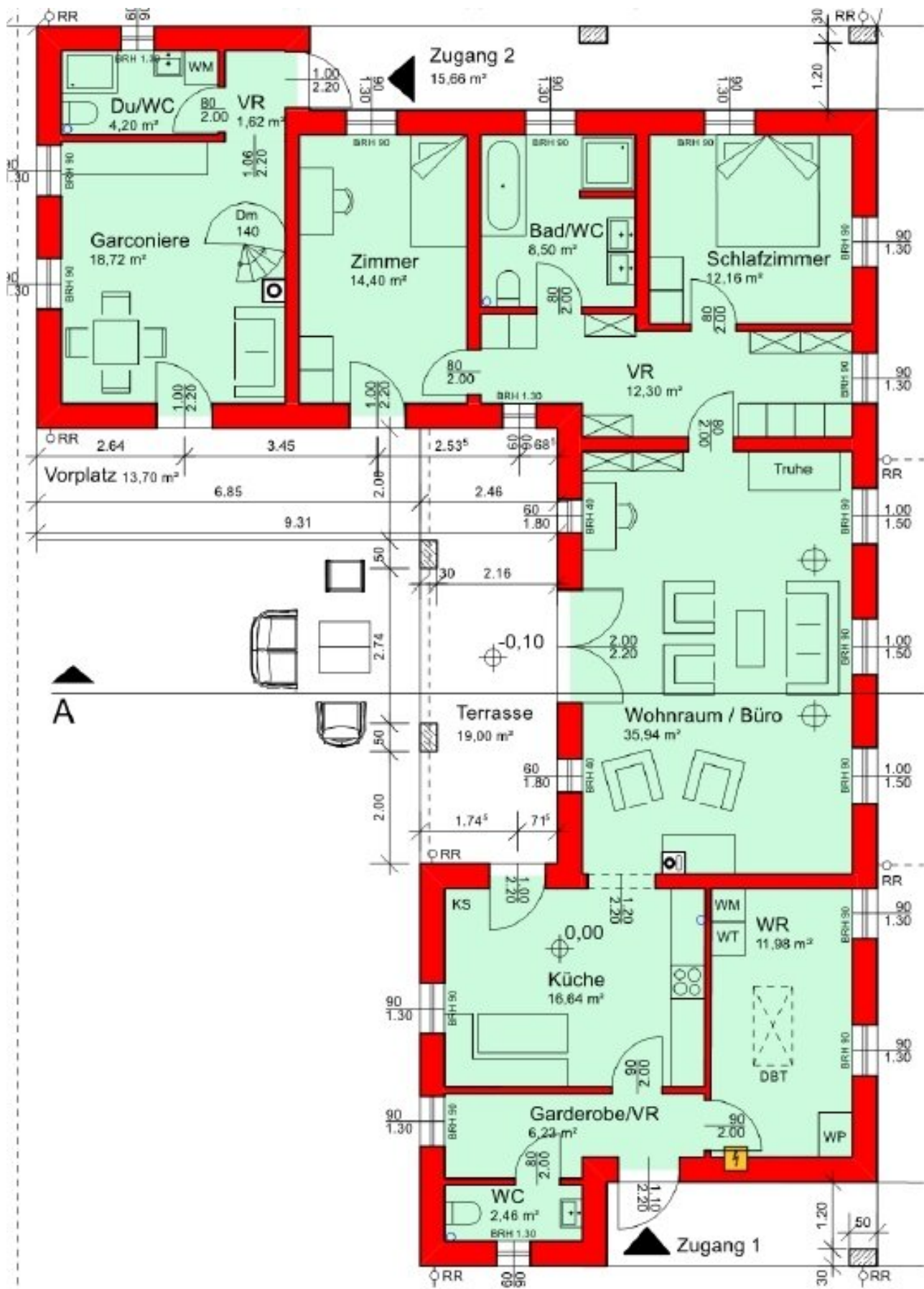


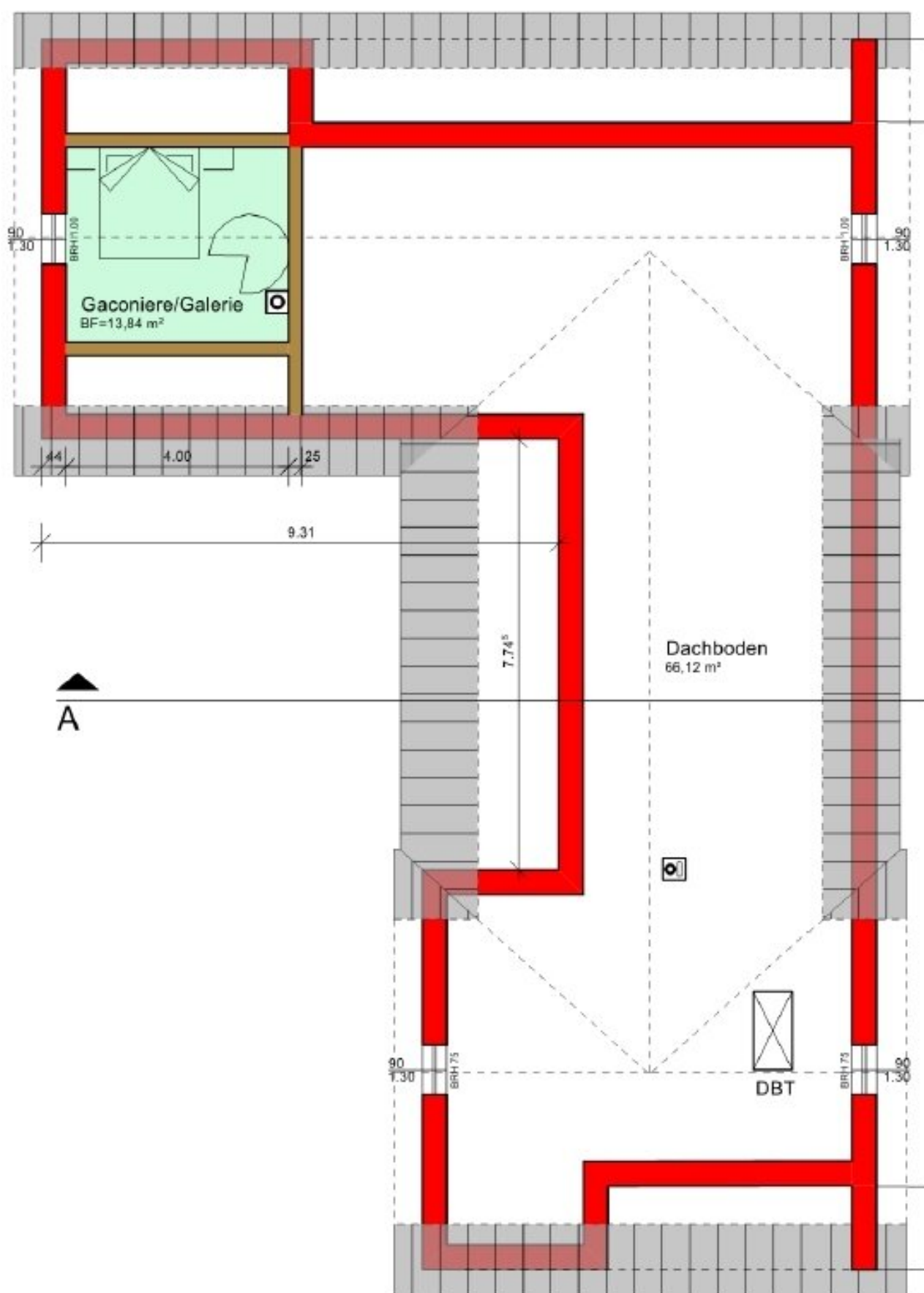












Objektbeschreibung

Lebensqualität im Südburgenland – Natur, Ruhe und Genuss auf höchstem Niveau

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Manche Häuser sind gebaut, um darin zu wohnen. Andere sind geschaffen, um anzukommen.

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Südburgenlandes, nahe der steirischen Grenze, erwartet Sie eine außergewöhnliche Liegenschaft, die moderne Wohnqualität mit Natur, Weite und Privatsphäre verbindet. Umgeben von Weinbergen, Wiesen und Obstgärten eröffnet sich hier ein Lebensgefühl, das Ruhe, Freiheit und mediterrane Leichtigkeit miteinander vereint.

Das Südburgenland zählt zu den charmantesten Regionen Österreichs. Rund 300 Sonnentage im Jahr, ein mildes Klima und die abwechslungsreiche Hügellandschaft verleihen der Region ihren besonderen Charakter. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie von Graz und Wien.

Die Architektur des im Jahr 2019 fertiggestellten Hauses orientiert sich harmonisch an der traditionellen Bauweise des Südburgenlandes und verbindet diese mit zeitgemäßer Architektur und hochwertiger Bauqualität. Die ostwestseitige Ausrichtung sowie die großzügige, überdachte Terrasse schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Natur. Von nahezu allen Räumen genießen Sie den unverbaubaren Blick über die sanften Hügel der Umgebung.

Das Haus verfügt über rund 160qm Wohnfläche. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit 52qm, der durch seine Offenheit und Helligkeit begeistert. Vier weitere Zimmer mit Größen zwischen 12 und 19qm bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Der private Schlafbereich wurde bewusst vom Wohnbereich getrennt und schafft einen angenehmen Rückzugsort. Zwei Badezimmer sowie insgesamt zwei WCs sorgen für hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen rund 12qm großen Wirtschaftsraum, der ausreichend Platz für Hauswirtschaft und Stauraum bietet.

Derzeit wird das Gebäude als zwei Wohneinheiten genutzt. Die Hauptwohnung umfasst rund 120qm, die zweite Einheit mit 38,50qm wurde als Maisonette mit eigenem Eingang ausgeführt. Sie eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung, Gästebereich, Büro oder zur Vermietung.

Eine Zusammenlegung beider Einheiten ist ohne größeren Aufwand möglich.

Zusätzlich steht im Dachgeschoss noch nicht genutzte Fläche mit weiterem Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung.

Auch die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie. Hochwertige Landhausdielen und Fliesen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Außenbeschattung, transparenter Sonnenschutz auf der Terrasse sowie zwei vollständig ausgestattete Küchen unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.

Für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen sorgen eine 4,5-kW-Photovoltaikanlage, eine Solaranlage, eine Luftwärmepumpe sowie ein Kaminofen im Wohnzimmer und ein zusätzlicher Ofen in der zweiten Wohneinheit.

Zum Anwesen gehört ein Doppelcarport mit angeschlossenem Geräteraum und einer Gesamtfläche von rund 54qm.

Das Haus steht auf einem 6.977qm großen Grundstück. Optional können zusätzlich ein 3.909qm großes Baugrundstück sowie zwei angrenzende landwirtschaftliche Flächen mit insgesamt 10.847qm erworben werden. Dadurch eröffnet sich eine seltene Kombination aus hochwertigem Wohnen und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Kukmirn und die umliegenden Orte bieten ausgezeichnete Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Über die Schnellstraße S7 mit direkter Anbindung an die A2 erreichen Sie Graz und Wien komfortabel. Güssing, Fürstenfeld, Oberwart und Hartberg liegen lediglich etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt.

Hier bestimmen nicht Verkehrslärm oder Hektik den Alltag, sondern Vogelstimmen, der Duft blühender Obstbäume und die besondere Gelassenheit des Südburgenlandes. Dieses Haus sucht keine Käufer – sondern Menschen, die das Echte schätzen, Ruhe als Luxus verstehen und einen Ort suchen, an dem Lebensqualität nicht versprochen, sondern Tag für Tag gelebt wird.

Vielleicht wartet dieses Haus genau auf Sie.

Info: Die im Text verwendeten Flächenangaben sind circa Angaben und gerundet.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Energieklasse: HWB Ref,SK 47 f GEE,SK 0,61

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen. Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

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.