

Elegantes Landhaus mit Flächenreserven!



Objektnummer: 1760/1313

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:	945.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Lind

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien





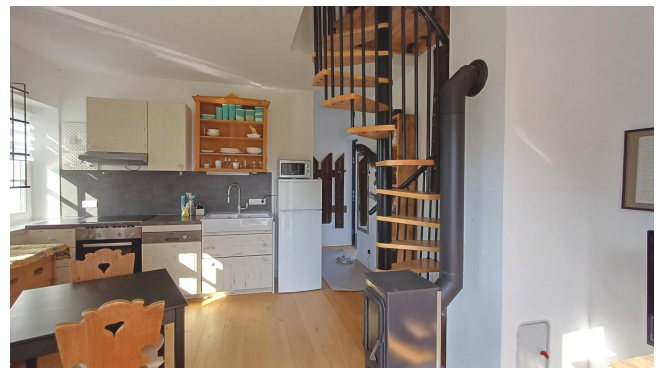




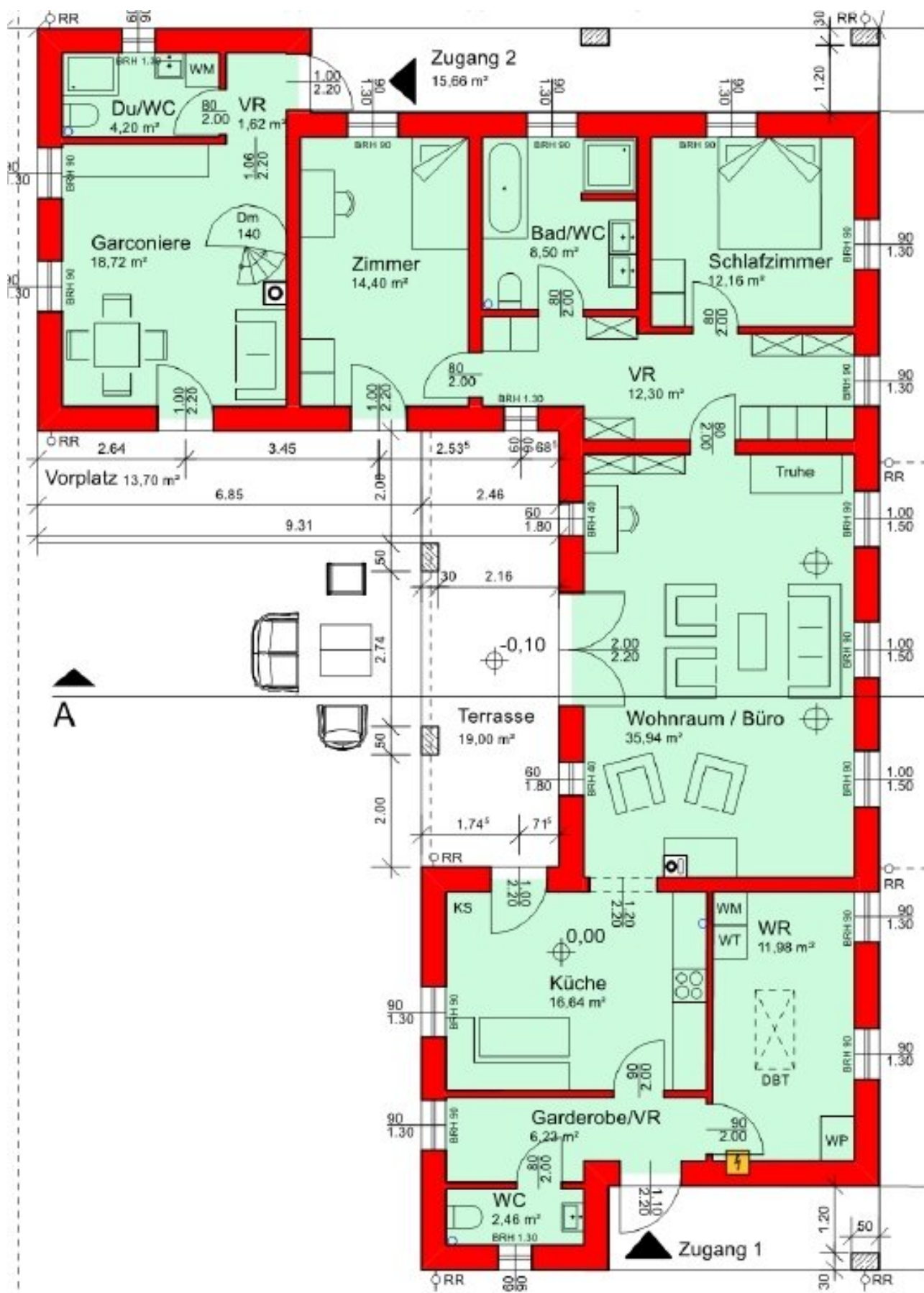


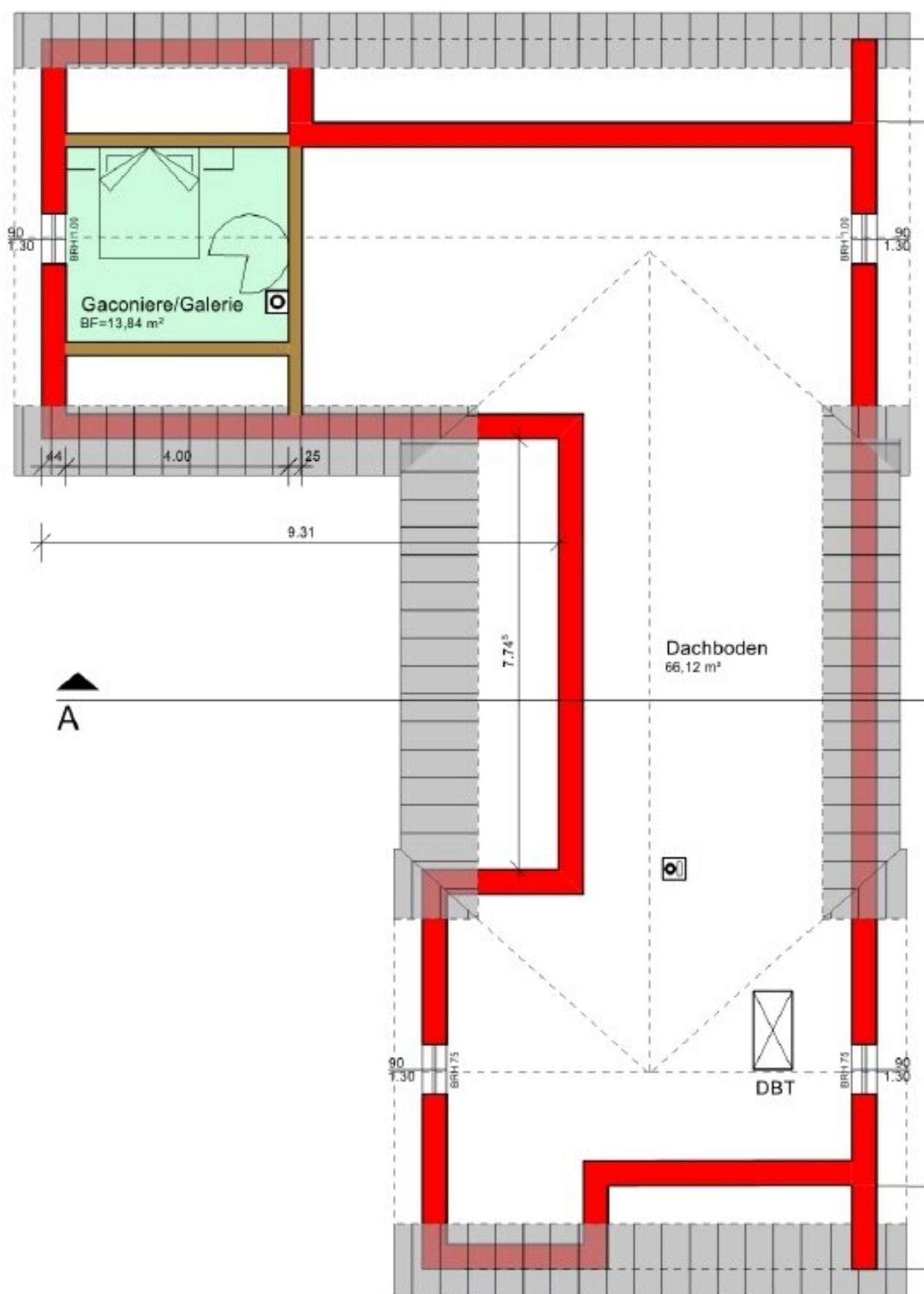












Objektbeschreibung

Exklusives Landhaus mit großzügiger Liegenschaft, zusätzlichem Bau- und Grünland im Südburgenland

Moderne Architektur, beeindruckende Natur und außergewöhnliche Lebensqualität – eine Liegenschaft für höchste Ansprüche.

Es gibt Häuser, die einfach nur Wohnraum bieten. Und es gibt Orte, die berühren. Dieses außergewöhnliche Landhaus gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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

Eingebettet in die sanften Hügel des Südburgenlandes, nahe der steirischen Grenze, erwartet Sie ein hochwertiges Anwesen aus dem Jahr 2019, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit außergewöhnlicher Naturverbundenheit verbindet. Umgeben von Weinbergen, Obstgärten und einer Landschaft, die mit rund 300 Sonnentagen im Jahr an die Toskana erinnert, genießen Sie hier ein seltenes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **21.733qm** und besteht aus:

- **6.977qm** Grundstück mit dem bestehenden Landhaus (Gst. Nr. 5137/1)
- **3.909qm** angrenzendem Baugrundstück (Gst. Nr. 5137/1)
- **10.847qm** landwirtschaftlichen Flächen (Gst. Nr. 5168 und 5169)

Diese Kombination eröffnet nicht nur großzügigen Freiraum, sondern auch attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Das Haus bietet rund **160qm Wohnfläche**. Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit etwa **52qm**, der durch seine Großzügigkeit und die direkte Verbindung zur Natur begeistert. Von nahezu allen Räumen gelangen Sie auf die sonnige, überdachte Westterrasse mit herrlichem Blick über das weitläufige Grundstück und die sanfte Hügellandschaft. Hier beginnt der Tag mit den ersten Sonnenstrahlen und endet in einer

Atmosphäre, die Ruhe und Gelassenheit ausstrahlt.

Der private Wohnbereich umfasst vier Zimmer, zwei Badezimmer, zwei WCs sowie einen großzügigen Wirtschaftsraum und bietet ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten mit rund **120qm** und **38qm** aufgeteilt. Die separate Einheit mit eigenem Wohnbereich eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Gästebereich oder zur Vermietung. Bei Bedarf lassen sich beide Bereiche problemlos zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbinden. Zusätzlich steht im Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial zur Verfügung.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Eine **Photovoltaikanlage (4,5 kW)**, **Solaranlage**, **Luftwärmepumpe**, **Kaminofen**, dreifach verglaste Fenster, elektrische Außenbeschattung, hochwertige Landhausdielen und Fliesen sowie zwei vollständig ausgestattete Küchen sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort. Ein Doppelcarport mit angeschlossenem Geräteraum ergänzt das Angebot.

Das angrenzende Baugrundstück überzeugt durch seine ruhige Lage, attraktive Größe und den bereits an der Grundstücksgrenze vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschluss. Damit bietet es ideale Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung. Die landwirtschaftlichen Flächen schaffen darüber hinaus wertvolle Freiräume und eignen sich als langfristige Flächenreserve oder für individuelle Nutzungskonzepte.

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

Dieses Haus sucht Menschen, die seine Einzigartigkeit erkennen und wertschätzen. Menschen, die morgens den Blick über die Hügel genießen, die Stille als Luxus empfinden und einen Ort suchen, an dem Natur, Qualität und Lebensfreude miteinander verschmelzen.

Vielleicht suchen Sie genau diesen Ort – zum Ankommen, zum Durchatmen und zum Leben.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind

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

Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben und gerundet.

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.