Absolute Ruhelage: Traumhaftes Bauernhaus mit Weitblick in Hitzendorf!



Objektnummer: 961/36227

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Hitzendorf
Baujahr:	1682
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,96
Kaufpreis:	925.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien
KOPFPOLSTER

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Anwesen in **absoluter Ruhelage** mit 360 Grad Aussicht bietet auf großzügigen 200 m² Wohnfläche sechs helle und einladende Zimmer, die viel Platz für die ganze Familie oder kreative Wohnideen bieten.

Das Haus in Familienbesitz aus dem Jahre 1680 wurde **2002 vergrößert und liebevoll modernisiert** und besticht durch eine gelungene Mischung aus historischen Elementen und modernen Details.

Hochwertige Fliesen und edles Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Gas-Zentralheizung und der gemütliche Kamin für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima in den kühleren Monaten garantieren.

Alle **Fenster wurden bei der Sanierung im Jahr 2015 getauscht** - moderne Buchenholz Fenster mit rustikalen Elementen für den besonderen Charme.

Die großzügige Terrasse mit **beheizbarem Swim-Spa** mit Gegenstromanlage lädt zum Entspannen und Verweilen ein – genießen Sie hier den herrlichen Fernblick über die sanften Hügel der Steiermark und atmen Sie die frische Landluft ein.

Das **elektrische Einfahrtstor** ermöglicht Ihnen ein angenehmes Ankommen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine **Garage** sowie weitere Stellplätze am Grund zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Gäste stets bequem parken können.

Das **großzügige Nebengebäude** bietet neben der Garage auch viel Platz für Ihre Hobbies, Stauraum oder die Möglichkeit, einen Partyraum oder kleinen Stall zu errichten.

Das Bauernhaus mit **6 Zimmern** verfügt über ein **hochwertige Ausstattung** und lässt ihr Herz schon beim Betreten höher schlagen.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet alles, was das Herz begehrt, und macht das Kochen zum Vergnügen.

Ebenso finden Sie ein originales **Bauernzimmer mit Kachelofen** und einen wunderschönen Wohnbereich im Erdgeschoss des Hauses.

Zudem gibt es zwei weitere Zimmer, ein Gäste-WC und den Zugang zum urigen **Weinkeller**

mit Lehmboden.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere großzügige Zimmer, ein Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne und Dusche.

Die **PV-Anlage** im Haus wurde erst 2023 errichtet und senkt die Stromkosten wesentlich.

Die monatlichen Kosten belaufen sich derzeit auf ca. 250 € für das Ferngas, 250 € für den Strom und ca. 200 € an Gemeindeabgaben monatlich.

Dazu kommt die Hausversicherung, Wasser und der Rauchfangkehrer.

Der große Garten wird mit einem Rasenmäher-Roboter gepflegt und somit hat man wenig Arbeit.

Etwa 3.000 m² unter dem eingezäunten Hausgrundstück sind als Landwirtschaft verpachtet, der Rest ist Wiese und Wald.

Die dazugehörigen Wiesen und Wälder lassen einen die Freiheit und die Ruhe an diesem besonderen Ort so richtig genießen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Mit dem nahegelegenen Bus erreichen Sie schnell und unkompliziert umliegende Orte und die Stadt Graz, sodass Sie trotz der ruhigen Lage bestens angebunden sind.

In 15 Autominuten ist man in Graz Eggenberg, in weiteren 15 Minuten in der Innenstadt.

Dieses Bauernhaus in Hitzendorf ist die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Wohnen.

Hier erwartet Sie ein besonderes Zuhause zum Wohlfühlen und Genießen – ganz im Herzen der Steiermark.

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.