Landhaus-Ensemble in absoluter Ruhelage - historischer Charme und moderner Wohnkomfort



Objektnummer: 1402

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8354 Sankt Anna am Aigen
Baujahr:	1846
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	521,00 m²
Nutzfläche:	692,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	5
WC:	8
Stellplätze:	6
Garten:	1.629,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	1.675.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H

Ge
Ve





























Objektbeschreibung

In naturnaher und absolut ruhiger Lage in **Sankt Anna am Aigen**, eingebettet in die Wein- und Hügellandschaft der Südoststeiermark, befindet sich dieses großzügige Landhaus-Ensemble auf einem rund **3.775 m² großen Grundstück**. Das Anwesen verfügt über rund **521 m² Wohnfläche und rund 692 m² Nutzfläche** und bietet mit 13 Zimmern, mehreren getrennt nutzbaren Einheiten, einem separaten Cottage sowie großzügigen Außenbereichen außergewöhnlich viel Raum. Ein Swimmingpool, rund 55 m² Terrassenfläche, Garten und Streuobstgarten, mehrere Stellplätze sowie die umfassend sanierte bzw. revitalisierte Bausubstanz ergänzen das vielseitige Gesamtangebot.

DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK:

- Absolute Ruhelage in der südoststeirischen Wein- und Hügellandschaft
- Naturnahes Umfeld mit Spazierwegen durch Weinberge und Wälder
- Ortszentrum von Sankt Anna am Aigen in rund 2,5 bis 2,8 km Fahrdistanz
- Bad Gleichenberg mit erweitertem Einkaufs-, Gesundheits-, Bildungs- und Freizeitangebot in rund 14 bis 15 km Fahrdistanz
- Mehrere getrennt nutzbare, zugleich miteinander verbundene Einheiten sowie ein separates Cottage
- Swimmingpool mit Poolterrassen und Poolhaus in finaler Fertigstellungsphase
- 3 hochwertig ausgeführte Corian-Bäder
- Rund **1.629 m² Gartenfläche** und Streuobstgarten
- Großzügiges Grundstück mit rund **3.775 m²**

- Umfassend saniertes bzw. revitalisiertes Anwesen

- Hochwertige Ausstattungsdetails wie maßgefertigte Einbaumöbel und offener Kamin

DAS LANDHAUS

Das Landhaus-Ensemble bietet auf **zwei Etagen rund 521 m² Wohnfläche und insgesamt rund 692 m² Nutzfläche**. Das großzügige Raumangebot umfasst **13 Zimmer**, darunter 6 Schlafzimmer, sowie 4 Küchen, 5 Badezimmer und zusätzliche WCs. **Drei der Badezimmer sind hochwertig in Corian ausgeführt.** Die einzelnen Bereiche des Anwesens sind so gegliedert, dass unterschiedliche Nutzungsformen möglich sind.

Vom Innenhof aus sind drei getrennte und dennoch geschickt miteinander verbundene Bereiche sowie ein vollständig separates Cottage zugänglich. Dadurch kann das Haupthaus sowohl als zusammenhängende Einheit als auch in einzelnen Bereichen genutzt werden. Diese Aufteilung ermöglicht neben einer großzügigen Gesamtnutzung auch die Unterbringung von Gästen oder die Nutzung einzelner Einheiten als Ferienwohnung. Der gestaltete Innenhof bildet dabei das verbindende Element des Ensembles.

Das historische Anwesen vereint **Cottage, Bauernhaus und das sogenannte „Schwalbennest“** zu einem stimmigen Gesamtensemble. Zum Ensemble gehört außerdem ein **Poolhaus, das sich derzeit in der finalen Fertigstellungsphase befindet**. Gemeinsam mit dem Swimmingpool und den angrenzenden Terrassen- und Gartenflächen erweitert es den großzügigen Außen- und Freizeitbereich der Liegenschaft. Der Streuobstgarten und der Blick in die umliegende Hügellandschaft unterstreichen den ländlichen Charakter der Liegenschaft.

Für Fahrzeuge stehen **2 Garagen und mehrere weitere Stellplätze** zur Verfügung. Mehrere Einfahrten zum Grundstück ermöglichen eine flexible Zufahrt zu den unterschiedlichen Bereichen des Anwesens. Darüber hinaus ist ein Keller vorhanden.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das historische Anwesen wurde ursprünglich **1846** errichtet und im Zeitraum von **2014 bis 2025 umfassend saniert und revitalisiert**. Dabei wurde der charakteristische Landhaus- und Bauernhausstil bewahrt und mit zeitgemäßer Ausstattung verbunden.

Im Inneren verbinden sich großzügige Räumlichkeiten mit hochwertigen Materialien und sorgfältig ausgeführten Details. Als Bodenbeläge kommen Parkett, Steinboden, Fliesen und Dielenboden zum Einsatz. Maßgefertigte Einbaumöbel ergänzen die Ausstattung, während ein handgesetzter offener Kamin im Wohnzimmer einen besonderen Akzent setzt. Einbauküchen sowie Badezimmer mit Badewanne und Dusche sind ebenfalls vorhanden. Das historische Anwesen wurde im Zeitraum von 2014 bis 2025 umfassend saniert und revitalisiert, wobei sein charakteristischer Landhaus- und Bauernhausstil bewahrt und mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden wurde.

Beheizt wird das Anwesen mittels **Luftwärmepumpe**. Zur technischen Ausstattung zählen außerdem eine **Glasfaseranbindung** sowie Kabel- bzw. Satelliten-TV. Ein Keller und mehrere Parkmöglichkeiten ergänzen die funktionale Ausstattung.

Ein besonderes Merkmal des Außenbereichs ist der **Swimmingpool** mit den angrenzenden Pool- und Terrassenflächen. Der großzügige Garten, der Streuobstbestand, begrünte Bereiche und der verbindende Innenhof schaffen verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtgrundstücksfläche von rund **3.775 m²**, davon entfallen rund **1.629 m² auf Gartenfläche**. Streuobstbestand, Poolbereich, Terrassen, Innenhof und weitere Grünflächen bilden einen vielseitigen Außenbereich. Mehrere Einfahrten ermöglichen eine flexible Zufahrt zum Grundstück.

Die **Betriebskosten betragen rund € 300,-**, für **Heizung, Warmwasser und Strom fallen zusammen rund € 700,- an**.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <8.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap