Hochstraden: Idyllische Höhenlage trifft großzügiges Wohnen - 1344 m2 Grundstück, 218 m2 NFL, 5 Zimmer, Gargage und Caport!



Objektnummer: 6409/754

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraden
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8354 Sankt Anna am Aigen
Baujahr:	2000
Nutzfläche:	218,00 m²
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 97,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,60
Kaufpreis:	418.000,00 €
Betriebskosten:	218,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elke Nina Resch

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057


























































































































40



















































Objektbeschreibung

Über den Weinbergen zuhause – gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Hochstraden | St. Anna am Aigen | Südoststeiermark

Eingebettet in die sanfte, grüne Landschaft der Südoststeiermark und umgeben von idyllischen Weinbergen präsentiert sich dieses **sehr gepflegte Einfamilienhaus in erhöhter Lage von Hochstraden**. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen zu einem besonderen Zuhause für die ganze Familie.

Die erhöhte Lage eröffnet ein angenehmes Wohngefühl inmitten der reizvollen Landschaft des südoststeirischen Weinlandes. Das großzügige Grundstück mit **1.344 m²** bietet viel Platz für Garten, Familie und Freizeit und schafft gleichzeitig ausreichend Privatsphäre.

Das Wohnhaus verfügt über eine **gesamte Nutzfläche von ca. 218 m²**, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Ein Keller ist nicht vorhanden. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch eine **Garage mit ca. 31 m²** sowie ein direkt angebautes, großzügiges **Doppelcarport**, das aufgrund seiner ausreichenden Höhe auch ideal für ein **Wohnmobil** geeignet ist.

Großzügiges Erdgeschoss mit offenem Wohnbereich

Das Erdgeschoss umfasst rund **112 m²** inklusive Heiz-, Tank- und Versorgungsraum und empfängt seine Bewohner mit einem großzügigen Vorraum.

Von hier aus sind unter anderem das **Gäste-WC**, die praktische **Speis** sowie der Versorgungsbereich erreichbar. Dieser verfügt zusätzlich über einen eigenen Ausgang ins Freie und bietet mit **Dusche und Handwaschbecken** ideale Voraussetzungen als praktische Schmutzschleuse – besonders bei Gartenarbeit, nach Freizeitaktivitäten oder mit Kindern.

Darüber hinaus befinden sich hier die Anschlüsse für **Waschmaschine und Trockner**. Angrenzend folgen der Heizraum mit der **Öl-Zentralheizung** sowie der separate Tankraum. Die Beheizung des Hauses erfolgt über **Radiatoren**.

Das eigentliche Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**.

Die moderne **Einbauküche wurde 2023 neu eingebaut** und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Sie verfügt über alle gängigen Elektrogeräte und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Der großzügige Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie und Freunden. Durch die große Fensterfront wird der Raum mit viel natürlichem Licht durchflutet und schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der **Kachelofen**, der im Jahr **2014 neu errichtet** wurde und sich vom Essbereich bis in das Wohnzimmer erstreckt. Er sorgt nicht nur für behagliche Wärme, sondern verleiht dem Wohnbereich auch eine besonders gemütliche Atmosphäre. Beheizt wird er praktischerweise vom Vorraum.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt über eine **Terrassentür auf die Terrasse und weiter in den Garten**. Die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich macht diesen Bereich zum idealen Mittelpunkt für gesellige Stunden, Familienleben und entspannte Sommertage.

Privater Rückzugsbereich im Obergeschoss

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit ca 106 m2. Hier erwartet Sie ein **großzügiger, hoher Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume separat begehbar sind.

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt **vier Zimmer**.

Das großzügige **Hauptschlafzimmer** bietet einen integrierten **begehbaren Kleiderschrank** sowie einen direkten Zugang zum **Balkon**. Drei weitere Zimmer stehen flexibel zur Verfügung und eignen sich hervorragend als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice/Büro**.

Das großzügige Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine **Dusche, Eckbadewanne, Bidet, WC und Handwaschbecken**. Eine angenehme **Fußbodenheizung** sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Ein weiteres **separates WC** befindet sich ebenfalls im Obergeschoss.

Ein Garten für die ganze Familie

Das großzügige Grundstück mit **1.344 m²** bietet zahlreiche Möglichkeiten, den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Neben ausreichend Rasen- und Grünflächen finden sich bereits **Hochbeete, ein kleines Gartenhaus sowie ein kleiner Pool**. Auch für eine **Spielecke für Kinder** ist ausreichend Platz vorhanden.

Ob gemeinsames Frühstück auf der Terrasse, Spielen und Toben im Garten, Gärtnern, Entspannen am Pool oder gemütliche Abende mit Freunden – hier findet das Familienleben seinen ganz persönlichen Freiraum.

Garage, Doppelcarport & Wohnmobil

Ein weiteres Plus ist die großzügige Stellplatzsituation.

Die **ca. 31 m² große Garage** bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Direkt an die Garage anschließend befindet sich ein großzügiges **Doppelcarport**.

Durch die entsprechende Höhe eignet sich dieses nicht nur für PKW, sondern bietet auch **ausreichend Platz für ein Wohnmobil** – ein besonderer Vorteil für alle, die gerne reisen und ihr Fahrzeug bequem und geschützt am eigenen Grundstück abstellen möchten.

Moderne Energieergänzung

Das Haus wurde zudem mit einer **Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 11 kWp** nachgerüstet. Ein Stromspeicher ist derzeit nicht vorhanden.

Ein Zuhause mit viel Platz, Ruhe und Lebensqualität

Dieses Einfamilienhaus verbindet **großzügiges Wohnen, eine familienfreundliche Raumaufteilung und ein weitläufiges Grundstück** mit einer besonderen Lage inmitten der südoststeirischen Landschaft.

Die **erhöhte Lage in Hochstraden**, die grüne Umgebung und die umliegenden **Weinberge** verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter. Gleichzeitig bietet das Haus mit ca. **218 m² Nutzfläche**, vier Zimmern im Obergeschoss, dem offenen Wohn-Ess-Küchenbereich, Terrasse, Balkon, Garage und Doppelcarport viel Raum für die ganze Familie.

Ein gepflegtes Zuhause für Menschen, die **Natur, Ruhe, großzügiges Wohnen und das Leben im Grünen** zu schätzen wissen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.750m
Klinik <4.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.750m
Geldautomat <4.750m
Post <5.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap