Traumhafter Landsitz in der Südoststeiermark! Ihre Ruheoase im Thermen- und Vulkanland!

Objektnummer: 1671/3232

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8330 Edersgraben
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	312,00 m²
Nutzfläche:	310,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

46.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marie-Christine Friedl-Weber, B.A.

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

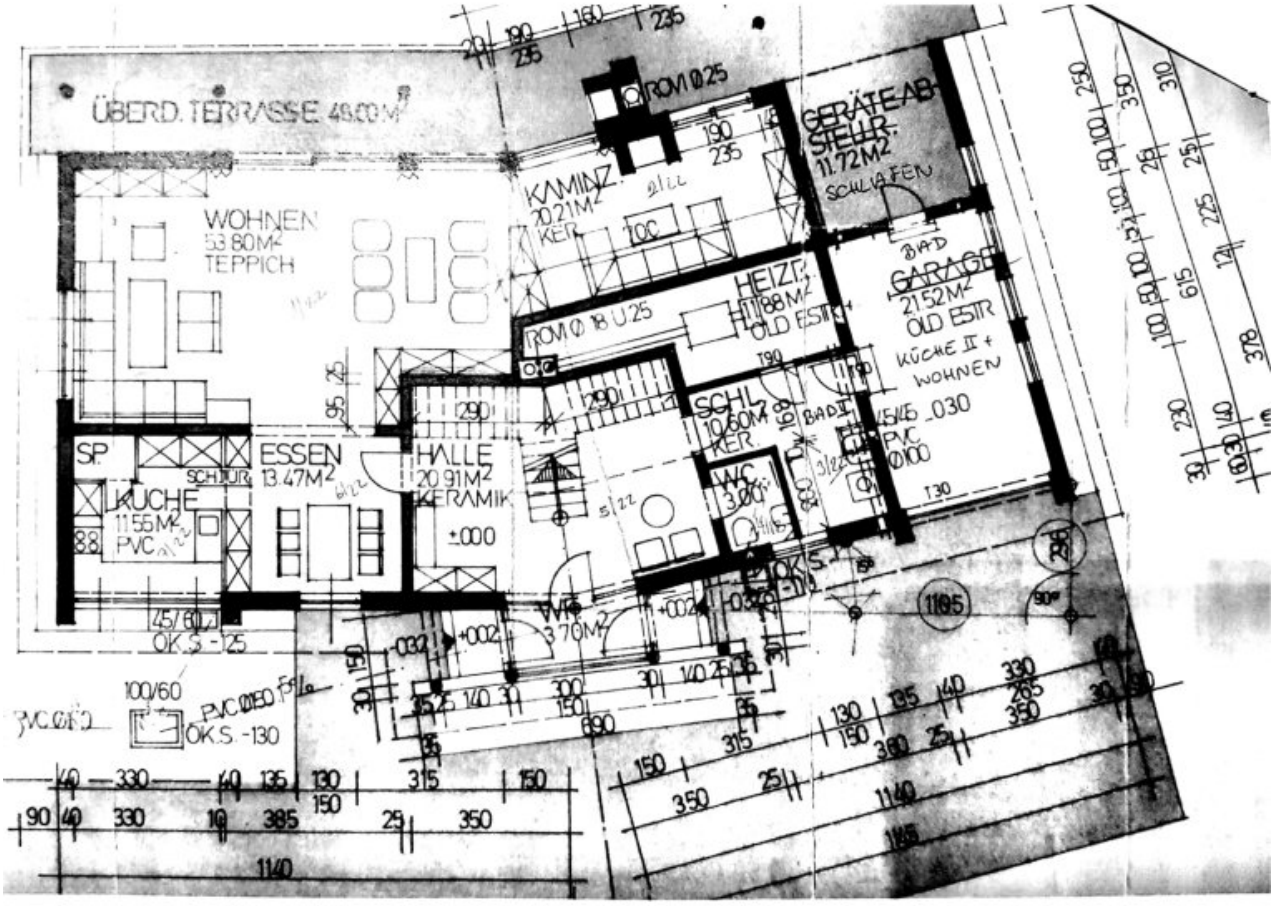
REMAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX



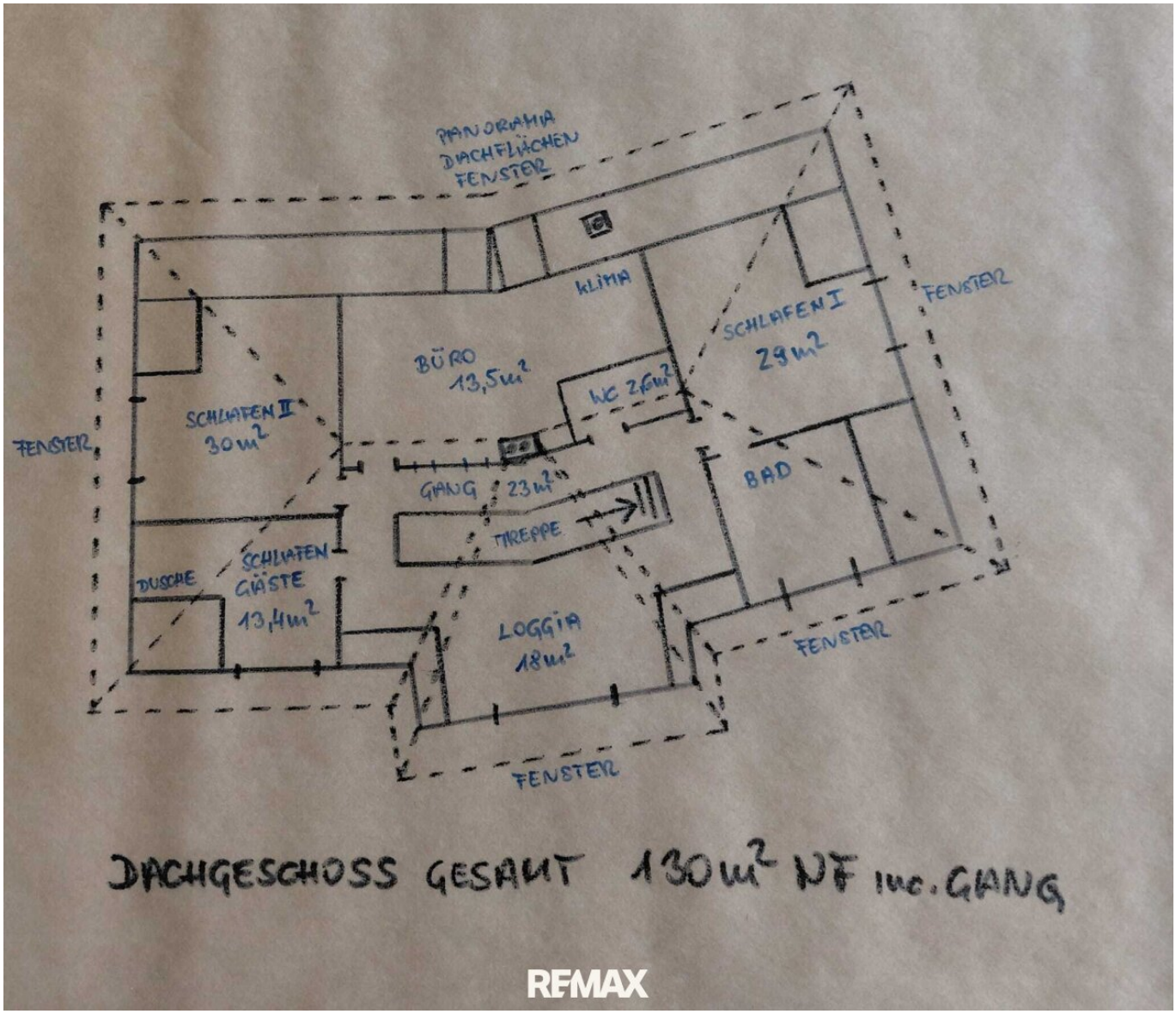
REMAX

Scanned by CamScanner

ERDGESCHOSS:	
WOHNEN	53.80 ✓
KAMINZ.	20.21 ✓
ESSEN	13.47 ✓
KÜCHE	11.55 ✓
HALLE	20.91 ✓
WC	3.00 ✓
WOHNFLÄCHE	122.94 M²
HEIZR.	11.88
~~SCHL.~~ BAD II	10.60
~~GARAGE~~ WOHNEN + KÜCHE	21.52
~~GERÄTE~~ SCHLAFEN	11.72
WF.	3.70
	59.42 M²

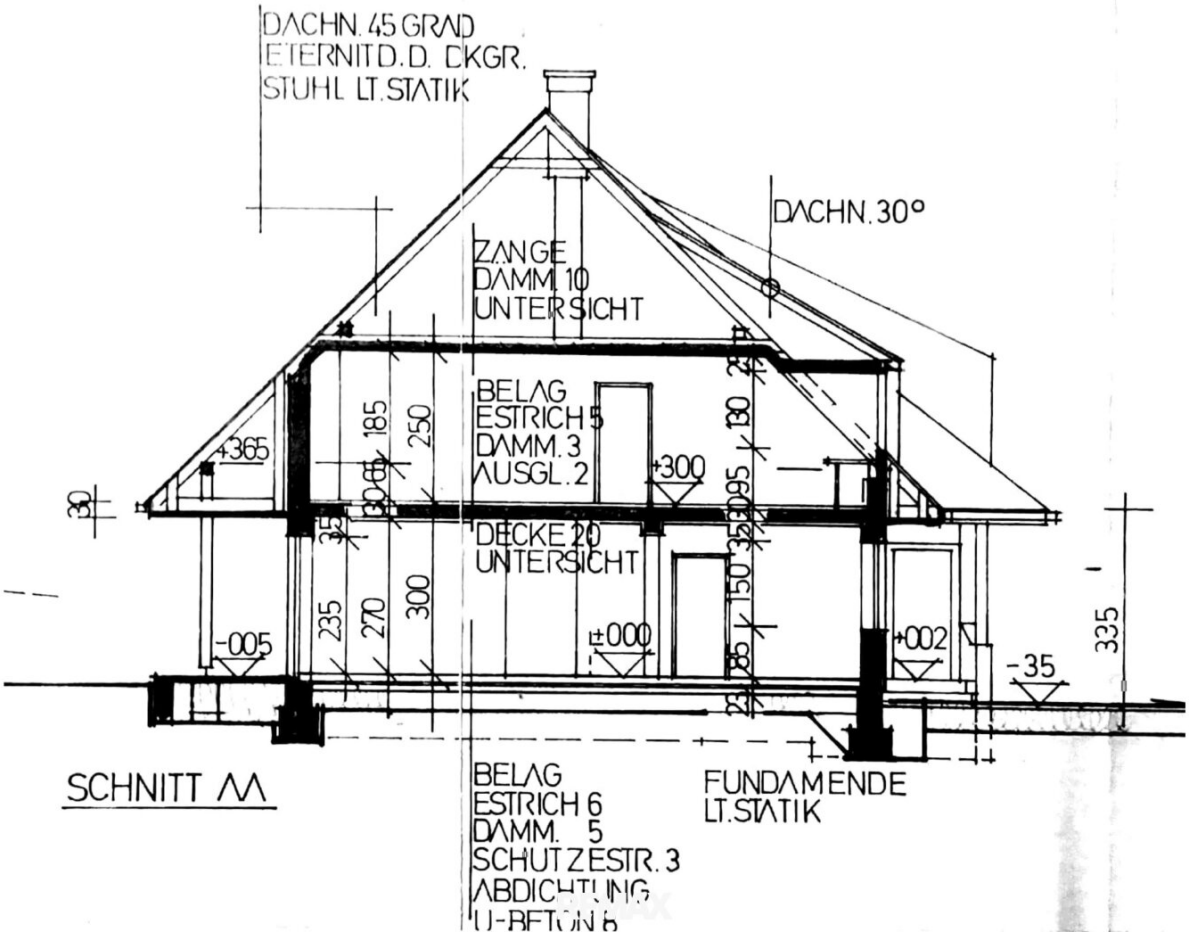
EG NUTZFÄCHE GESAMT: ca. 182 m²

Scanned by CamScanner

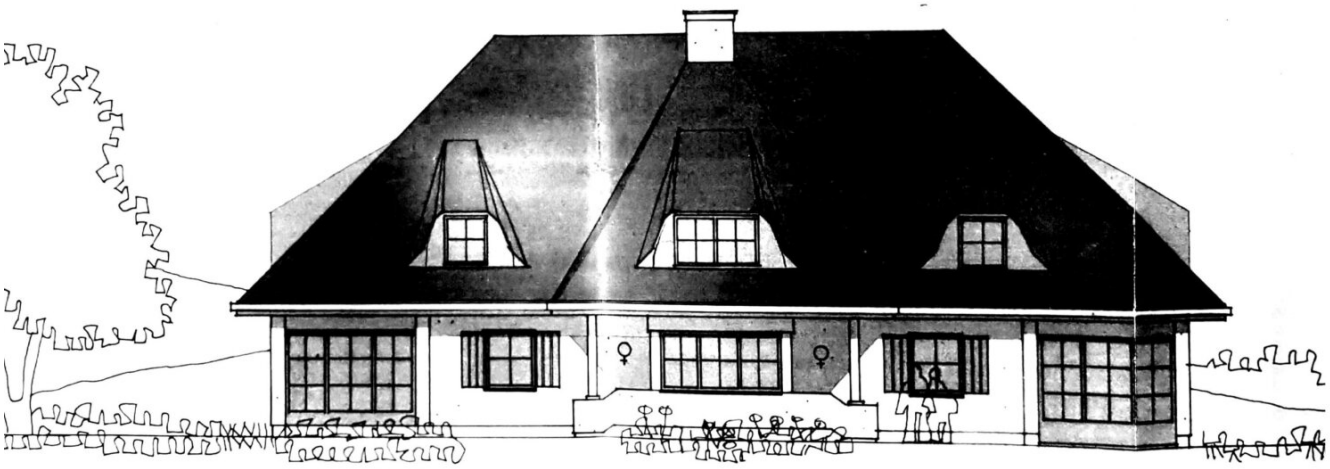


DACHGESCHOSS GESAMT 130m² NF inc. GANG

REMAX



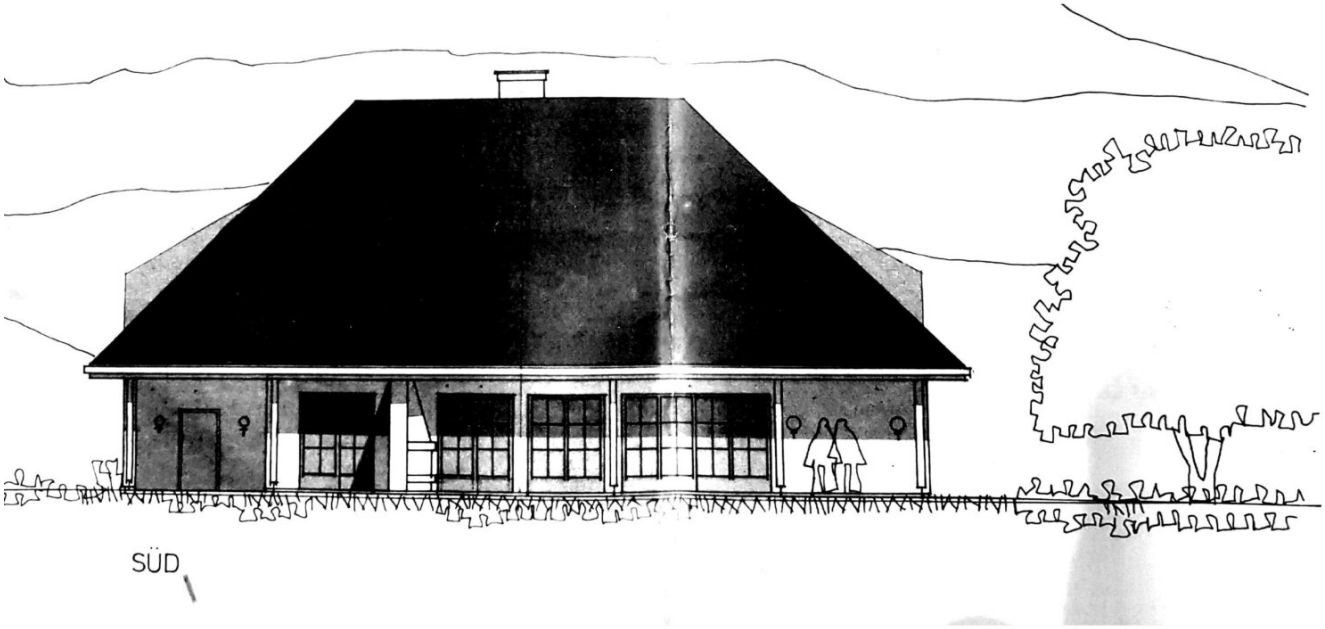
Scanned by CamScanner



NORD

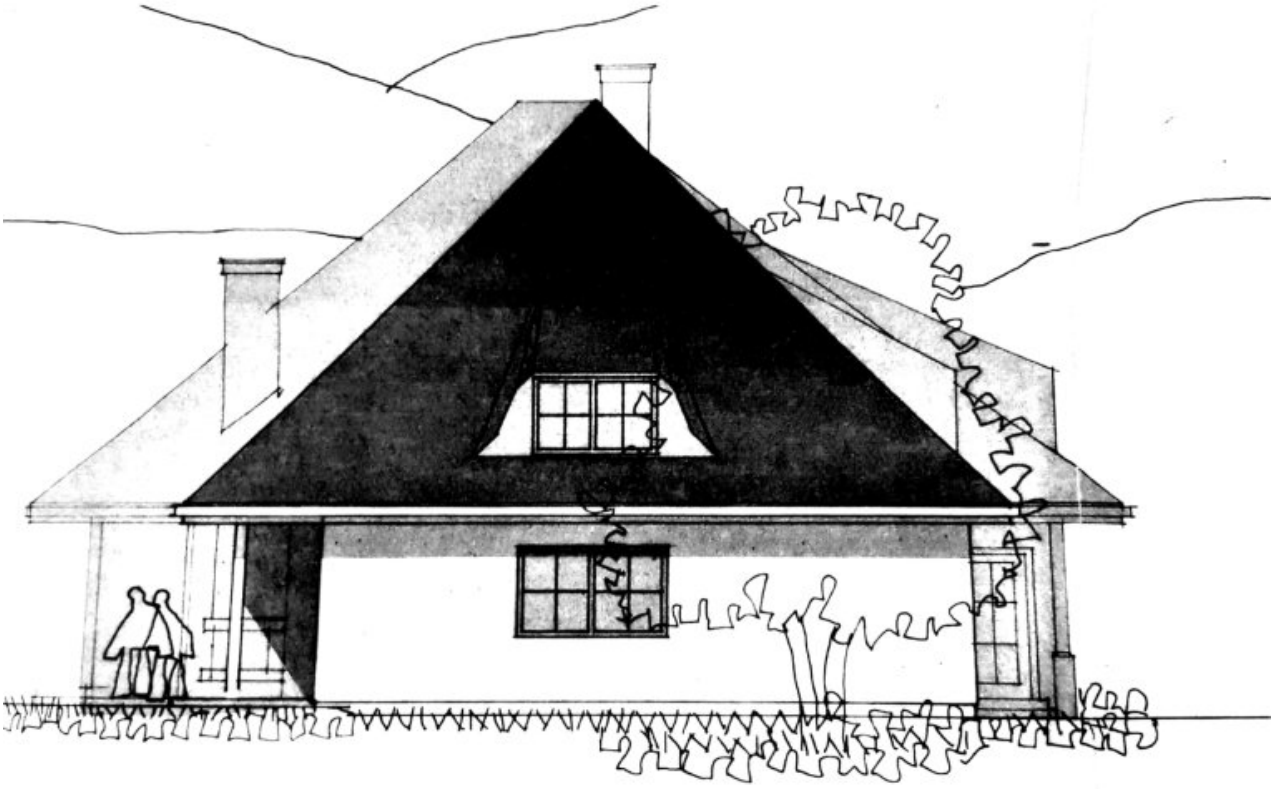
Scanned by CamScanner

REMAX



Scanned by CamScanner

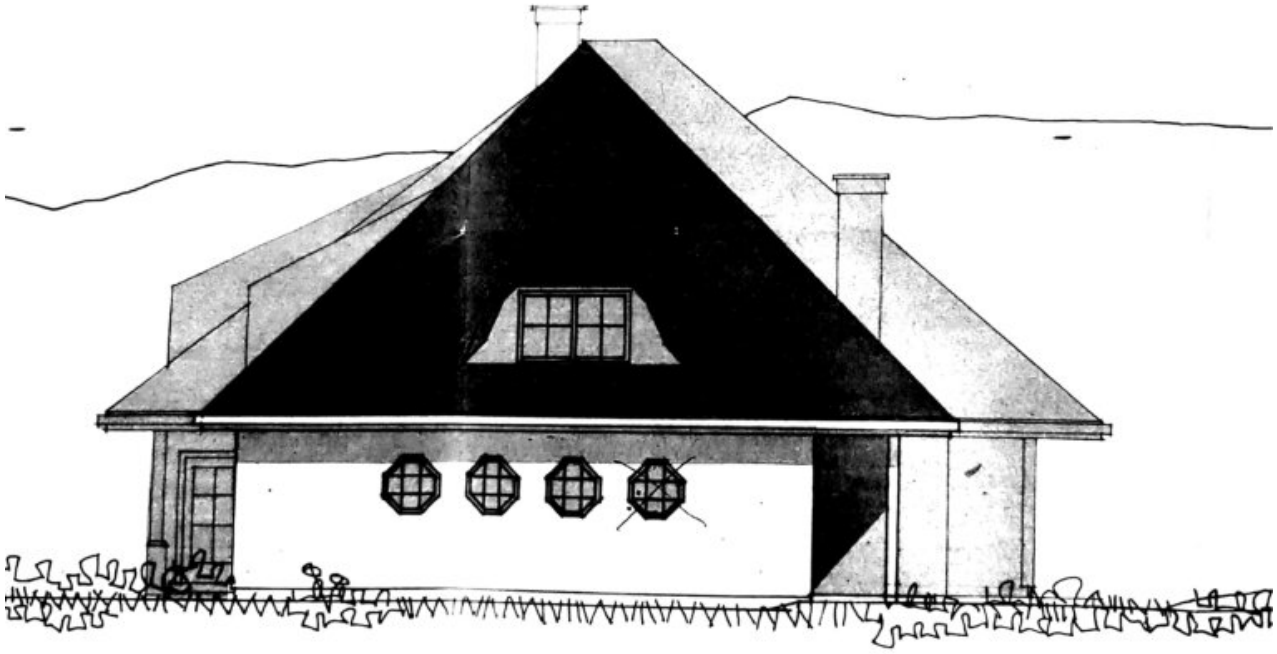
REMAX



OST

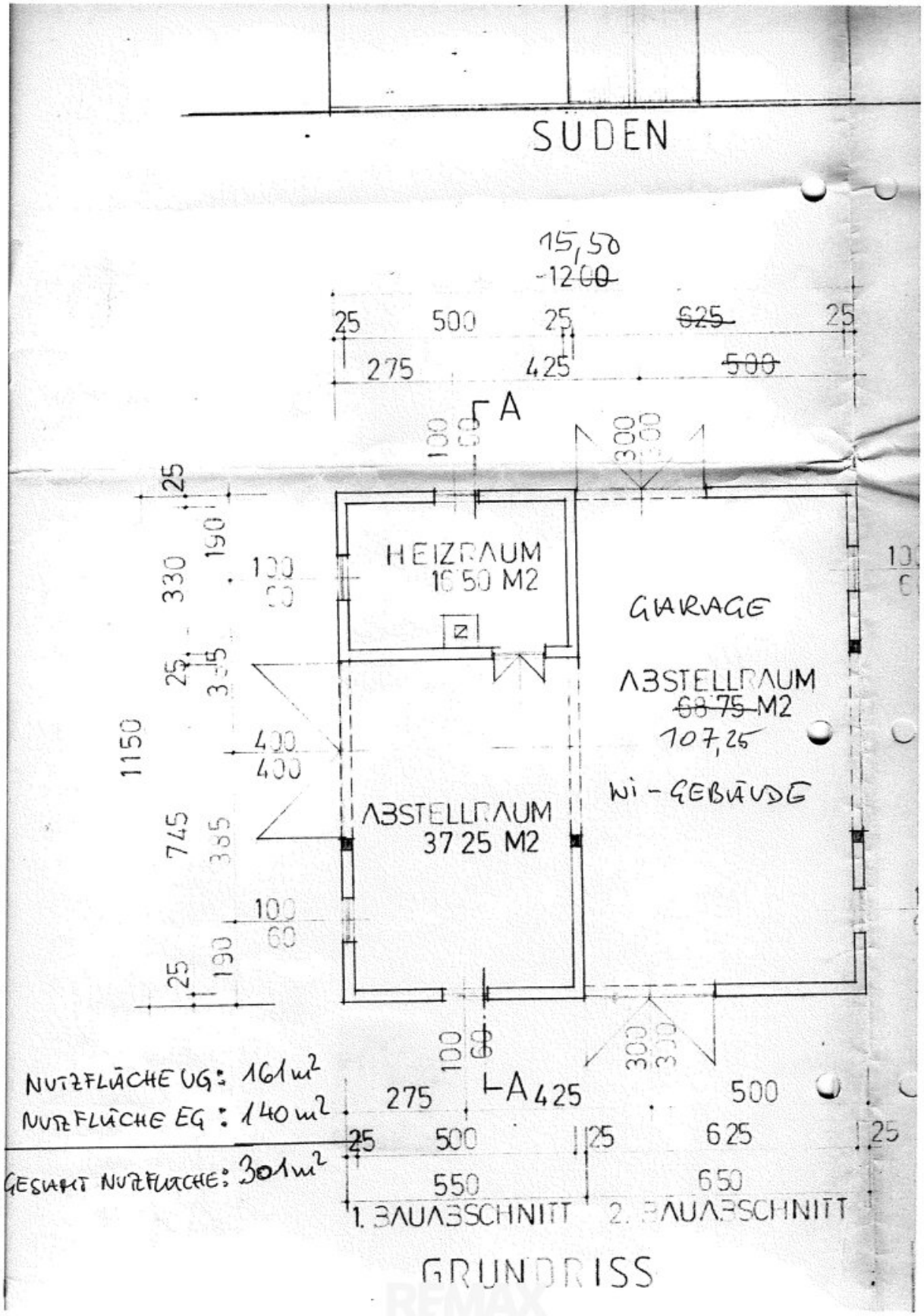
REMAX

Scanned by CamScanner



WEST

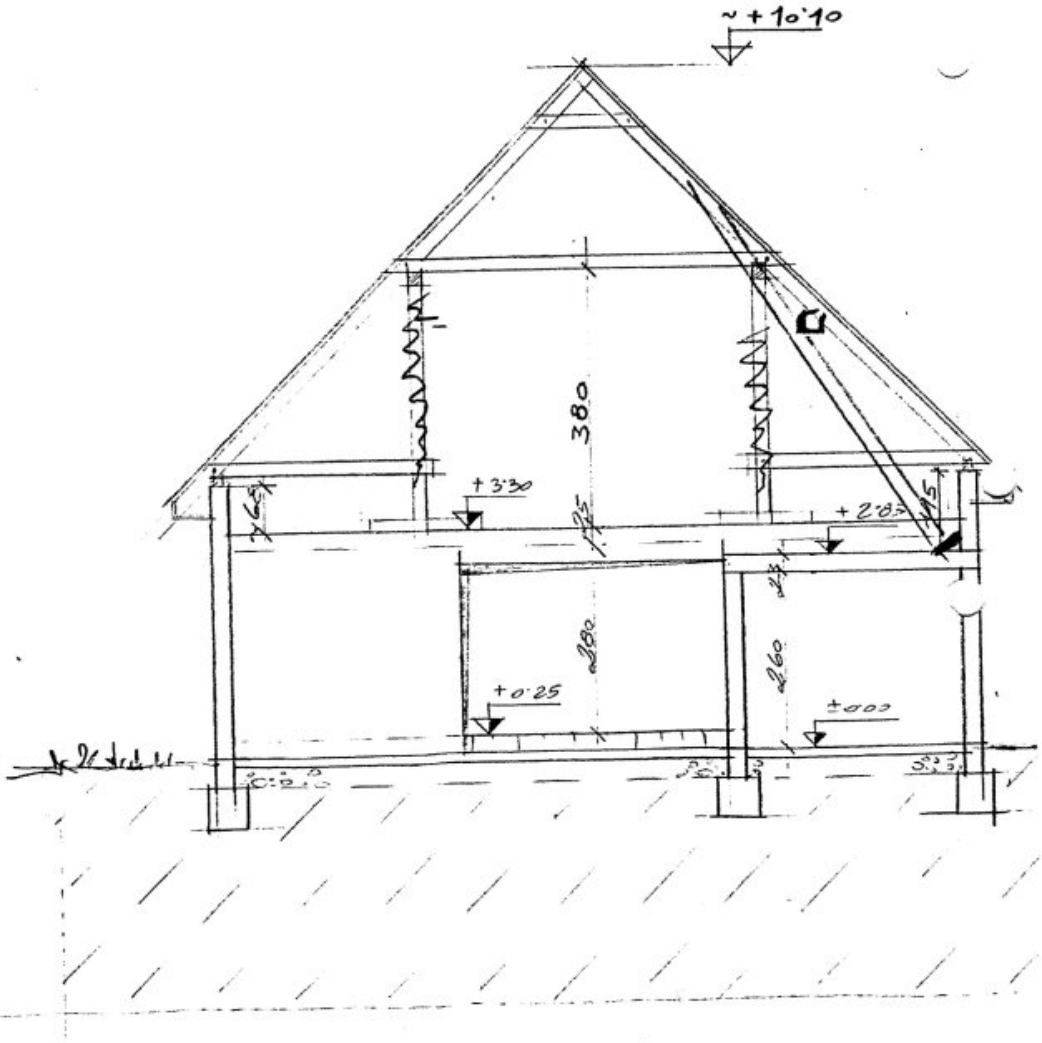
Scanned by CamScanner



NUTZFLÄCHE UG: 161 m²
NUTZFLÄCHE EG: 140 m²
GESAMT NUTZFLÄCHE: 301 m²

GRUNDRISS

RE/MAX



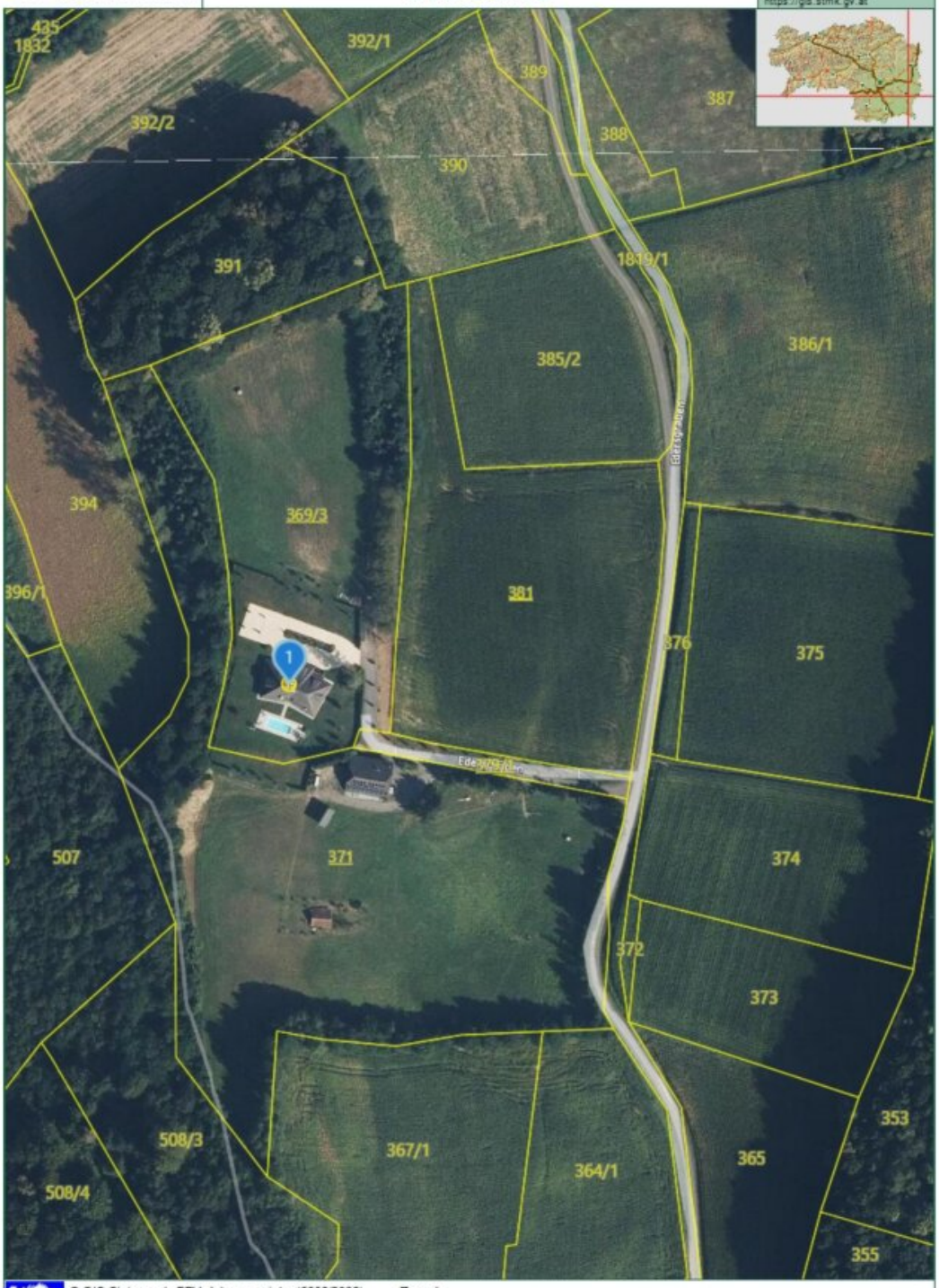
SCHNITT A-A

REMAX

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Übersicht 2

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 11.11.2025

0 M 1:2.000 100 m

RE/MAX

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Einzigartige, unverbaubare Einzellage mit Zweithaus und antikem Kellerstöckl.

Sonnige Süd- Plateaulage mit über 33.000 m2 Eigengrund

Wellnessbereich mit neuem Außenpool, neugestaltete und gepflasterte Innenhofrundfahrt mit Grüninsel, überdachte Sonnenterrasse mit zusätzlicher elektrischer Sonnenschutzmarkise und eingebauten Kaminen

Infinity-Pool 9,5 Meter

Carport für 2 PKW vorbereitet

Objektarten:

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus im Herrenhaus - Landhausstil

Exklusive Rundumsicht durch Wintergarten und Dachgauben über das ganze Anwesen

2 getrennte Wohnbereiche im EG mit gesonderten Zugangsmöglichkeiten. Ideal für Hausbetreuung.

Ausreichend Innenhofparkplätze sowie Außenhofparkplätze, Zusätzlich 5 Gargagenparkplätze

Rollstuhlgerechte Ausführung um das Haus/Grundstück

Zweithaus (Nebengebäude) zweigeschossig mit derzeit wirtschaftlicher Nutzung (Garagen, Werkstatt u. Lager)

Original Kellerstöckl aus dem Jahr 1899 mit Erdkeller und Zimmer im Dachgeschoss

Kaufpreis: 1.290.000 .- Euro

Infrastruktur:

Lage:

Unverbaubare Einzellage in Stadt und Thermennähe

(5 KM - Zentrum Feldbach, 3 KM - Mühldorf Einkaufzentrum)

Bushaltestelle: 2 Minuten

Golfplatz Bad Gleichenberg: 10 Minuten

Therme Bad Gleichenberg: 15 Minuten

Therme Loipersdorf: 25 Minuten

LKH Feldbach 12 Minuten

LKH Graz 50 Minuten

Eigene private Zufahrtsstraße zu den Objekten. Zufahrt zur Privatstraße über öffentliche Gemeindestraße

Daten & Zahlen:

Villa (Mehrfamilienhaus) auf 2 Ebenen

1 Wirtschaftsgebäude, zweigeschoßig

1 Keller Stöckl

Ausrichtung: Süd, Plateaulage

Baujahr: 1980

Ausführung: Ziegelmassiv, Stahlbeton

Grundgröße: gesamt 33.487 m2

Wohnnutzfläche: ca. 312 m2 (Villa)

Nutzfläche: ca. 280 m2 (Wirtschaftsgebäude)

Nutzfläche: ca. 30 m2 (Kellerstöckl)

Für das Flächenausmaß wird keine Gewähr gegeben. Es handelt sich hier um Bestandspläne und Selbstmaße, daher handelt es sich um ca. Maße.

Aufteilung:

Villa Bereich I im Erdgeschoß:

- Eingangshalle mit Stiegenaufgang
- Gäste WC
- Wellnessraum/Wintergarten mit Poolblick
- Wohn/Esszimmer mit Kaminofen und Poolblick,
- Küche
- Wirtschaftsraum1
- Bad/Wirtschaftsraum 2
- Teilüberdachte Terrasse

AUFTEILUNG Villa Bereich II im Erdgeschoss:

- Wohnküche mit Gartenblick
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche/WC

AUFTEILUNG Villa Bereich im Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Offenes Besprechungszimmer mit Gartenblick
- Großes Schlafzimmer1
- Badezimmer mit Dusche und Massagebadewanne
- WC
- Büro mit Panorama- Dachverglasung
- Großes Schlafzimmer 2
- Gästezimmer mit Bad/Dusche

Ausstattungsbeschreibung:

- Fenster & Fenstertüren in Holzmassiv, neue Verglasungen mit Thermobeschichtung
- Eingangstüre doppelflügelig in Holz massiv mit Rundbogenverglasung
- Ziegelmassiv - Bauweise
- Böden aus italienischem Cotto und Naturholz
- Elektro Beschattung System „ZIP“ der Marke Hella im EG (mit Durchsicht)

- Innentüren Sonderanfertigungen in Holz antik
- Rauchmelder
- Stiegenaufgang Einzelanfertigung in Holz massiv
- Infinity-Pool mit Luftsprudel- Sitzbank
- Verkabelung für Rasenroboter auf ca. 3000 m2
- Garage/Carport für 2 PKW vorbereitet
- Garagentore in Sonderhöhe bis über 4 Meter (für Boot/Traktor etc.)
- Boden Beleuchtung für Bäume/Sträucher am Grundstück vorbereitet
- Vorbereitung für Ladestation E- Auto
- Terrassenplatten in Feinsteinzeug

Versorgungen:

Heizung: Erd-Wärmepumpe mit Flächen-Erdleitungen, Fußbodenheizung

Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher

Kaminofen im Wohnzimmer

Zentralofen (Notfallofen) im Wirtschaftsgebäude

Trinkwasser: öffentlich, Stadt Feldbach

Abwasser: öffentlich, Stadt Feldbach

Nutzwasser: 3 Zisternen/Brunnen am Grundstück

Bewässerung: Rasen/Heckenbewässerungen sind vorbereitet

Strom: öffentlich und über 12,5 KW PV- Anlage am Dach

Kommunikation: Festnetz, W- Lan

Die Kamine und der Not Ofen sind wegen „Nichtnutzung“ abgemeldet und haben derzeit keine Nutzungsgenehmigung.

Übersicht AUSSTATTUNGEN inklusive:

Die folgenden angeführten Ausstattungen/Artikel sind im Objekt- Kaufpreis inkludiert.

- Infinity Pool mit Luftsprudelsitzbank für 2 Personen
- 7,5KW PV- Anlage
- Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher für Wohnraumheizung
- 3 Regenwasserzisternen für Bewässerung Garten
- Wasserentkalkungsgerät Grünspeck

- Einbauküche Holz massiv mit Einbaugeräten
- Küchenzeile mit Einbaugeräten in Wohneinheit 2
- Neue Fenster Sonnenbeschattungen Hella mit Fernbedienung (App- fähig)
- Neue Terrassen-Markisen Hella mit Fernbedienung (App- fähig)
- Standklima im Büro OG
- Schränke und Stellagen im Wirtschaftsgebäude
- Umzäuntes Außengehege zur Haltung von Tieren samt Hütte
- Vorbereitung Pooldusche und Stromleitungen/Verteiler im Outdoorbereich
- Vorbereitung für Rasenbewässerung (Versenkregner bereits eingebaut)
- Verkabelung für Rasenroboter auf 3000 m2

Übersicht AUSSTATTUNGEN exklusive:

Die folgenden angeführten Ausstattungen/Artikel sind im Objekt- Kaufpreis nicht inkludiert. Kaufpreis auf Anfrage.

- 1 PV- Dreh Turm mit Echtzeitsteuerung 5 KW zuzüglich Wechselrichter

- Swarovsky Kronleuchter vergoldet
- italienische venezianische Jugendstil- Deckenkronleuchter
- Sonstiges Mobiliar
- Rasenmähroboter

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap