Ihr privates Naturrefugium: Generalsanierter Dreiseithof in perfekter Südausrichtung mit 464 m² Wohnfläche und knapp 2,3 Hektar Grund! Alleinlage!



Objektnummer: 1576/257

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7543 Kukmirn
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	464,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	4
WC:	5
Stellplätze:	2
Keller:	27,00 m²
Kaufpreis:	639.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Romana Leonhartsberger

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5077724

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























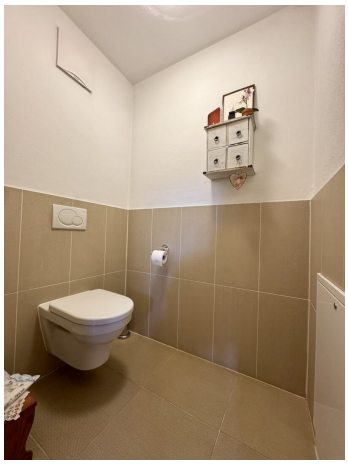
















































Objektbeschreibung

Suchen Sie absolute Ruhe, Naturverbundenheit und reichlich Platz für Ihre Lebensträume? Inmitten des sonnenverwöhnten Südburgenlands erwartet Sie dieser prachtvolle, im Jahr 2009 generalsanierte Dreiseithof im wunderschönen Kukmirn. Durch die ideale Ausrichtung der Hoföffnung nach Süden genießt das Anwesen den gesamten Tag über herrliche Sonnenstrahlen.

Mit rund 464 m² Wohnfläche, verteilt auf 13 Räume, 4 Bäder und 5 WCs, bietet dieses Anwesen unvergleichliche Entfaltungsmöglichkeiten – ob als großzügiger Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, Wohlfühloase mit Gäste-Suiten oder Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Grundstücksfläche (Gesamt 22.896 m²):**
    - **ca. 806 m² Baufläche & Garten:** Bebaute Dreiseithof & direkter, gepflegter Gartenbereich
    - **ca. 10.977 m² Landwirtschaftsfläche:** Saftige Wiesen, ideal für Tierhaltung, Pferde, Selbstversorgung oder Obstbau
    - **ca. 11.113 m² Eigener Wald:** Buchenwald zur nachhaltigen Eigenversorgung mit Brennholz
- **Sonnige Hoflage:** Öffnung des Dreiseithofs nach Süden – ganztägige Besonnung garantiert!

- **Technik & Nachhaltigkeit:** Zukunftsfähiges Energiekonzept dank Erdwärme (Fußbodenheizung im EG), Holzvergaser, eigener Photovoltaikanlage sowie 3 gemütlicher Kamine.

- **Modernisierte Bausubstanz:** Generalsaniert 2009 (inkl. Leitungen, Elektrik, Dach & Dachstuhl), neu drainagiert im Jahr 2015.

- **Besonderer Wohnkomfort:** Nebentrakt mit Studio-Charakter & bodentiefen Panoramafenstern ins Grüne, Hotel-Suite-Feeling mit offenem Bad.

- **Outdoor-Highlight:** Ganzjährig nutzbares Outdoor-Wohnzimmer mit gemauertem Kamin für laue Sommerabende und verschneite Wintertage.

- **Nutzfläche & Stadel:** Stadel (rd. 84 m²) für landwirtschaftliche Geräte, Fuhrpark oder Fuhrwerke sowie mehrere Lagerräume.

Erfüllen Sie sich den Traum vom exklusiven Landleben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen privaten Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Krankenhaus <9.000m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <9.000m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <9.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap