ERSTBEZUG: Exklusives, vollsaniertes und möbliertes Wohnhaus in absoluter Alleinlage – Fernsicht, hochwertige Ausstattung & großzügige Terrassen



Objektnummer: 2427/2142994700

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Staudach
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	155,00 m²
Lagerfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vanessa Karner

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 2049129

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





















Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen

In außergewöhnlicher Alleinlage, umgeben von Wiesen und Wäldern und mit beeindruckender Fernsicht über die umliegende Hügellandschaft, präsentiert sich dieses **vollständig sanierte und hochwertig möblierte Wohnhaus in Staudach, WELCHES AUSSCHLIEßLICH ZUR MIETE ANGEBOTEN WIRD - ERSTBEZUG.**

Auf einem rund 3.000 m² großen Grundstück verbindet die Immobilie ein Höchstmaß an Privatsphäre mit einer hochwertigen Innenausstattung, großzügigen Außenflächen und moderner Gebäudetechnik.

Das Wohnhaus erstreckt sich über Keller-, Erd- und Obergeschoss und eignet sich durch seine Raumaufteilung sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch für das Wohnen mit mehreren Generationen.

Vollständig saniert

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, handwerkliche Präzision und eine einheitliche Gestaltung gelegt.

Massive Eichenholzböden, ausgewählte Echtholzelemente und maßgefertigte Tischlerarbeiten prägen die Innenräume. Die hochwertige Möblierung ist auf die Ausstattung abgestimmt und Bestandteil des Mietangebots.

Auch baulich wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Die massive Bauweise mit **38 cm starkem Ziegelmauerwerk**, zusätzlichem Vollwärmeschutz und dreifach verglasten Fenstern bildet eine solide Grundlage. Im Jahr 2024 wurde außerdem eine Tunneldrainage ausgeführt.

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss: Vorraum, Gang, Küche/Essen/Wohnen mit Balkonausgang, Schlafzimmer, Badezimmer

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, WC, Vorraum, Balkon

Kellergeschoss: Doppelgarage, 2 Lagerräume, Heizraum, Hauswirtschaftsraum, Weinkeller, Sauna, Garage (1 Stellplatz länglich)

Fernsicht/Lage

Die außergewöhnliche Aussichtslage zählt zu den Highlights dieser Immobilie. Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss bieten **Balkone** einen wunderschönen **Fernblick** über Wälder, Hügel und Täler. Der obere Balkon verfügt zusätzlich über einen **Whirlpool**.

Eine großzügige Terrasse mit modernem Glasgeländer unterstreicht den Panoramablick. Das rund 3.000 m² große, vollständig eingezäunte Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Besonderes

Auch abseits der klassischen Wohnbereiche verfügt das Haus über eine hochwertige Ausstattung. Eine **private Sauna** sowie ein eigener **Weinkeller mit Eichenausstattung** ergänzen das Raumangebot.

Zwei Kamine und ein Kachelofen fügen sich in das Wohnkonzept ein und bieten zusätzliche Heizmöglichkeiten.

Auf Wunsch können nach individueller Vereinbarung auch die Gartenpflege sowie die regelmäßige Reinigung der Immobilie gegen Aufpreis übernommen werden.

Haustechnik

Ein umfassendes **Alarmsystem** im gesamten Haus sowie das vollständig eingezäunte Grundstück mit **Einfahrtstor** sorgen für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Erdwärmeanlage mit Fußbodenheizung**. Eine Photovoltaikanlage mit einem **19,5-kWh-Stromspeicher** ergänzt die technische Ausstattung des Hauses.

Neben dem öffentlichen Wasseranschluss verfügt die Liegenschaft über einen neu errichteten, rund **50 Meter tiefen Brunnen** als zusätzliche Wasserquelle.

Trotz der absoluten Alleinlage ist eine zeitgemäße Infrastruktur vorhanden: Ein Glasfaseranschluss ermöglicht eine leistungsfähige Internetanbindung, zudem sind Müllabfuhr und Schneeräumung gegeben.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt **drei Garagen** zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen -

https://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <6.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <6.000m
Post <6.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap