

**Südsteiermark - Unverbaubare Aussichtslage -  
Gemütliches Landhaus mit viel LW Fläche - die neue  
Heimat für Ihre Alpakas oder Schafe**



Gemütlichkeit im Obergeschoss

**Objektnummer: 6379/120**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8444 Sankt Andrä-Höch
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	96,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,19
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

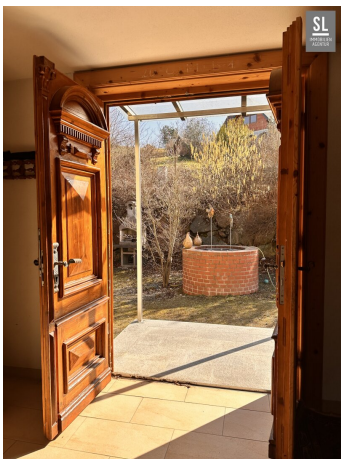


### Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29  
8081 Sankt Marein bei Graz































## Objektbeschreibung

**Eine Liegenschaft zum Wohlfühlen und Verweilen, einfach nur zum Leben oder auch als Landwirtschaft für Ihre Tiere, z.B. Alpakas oder Schafe im Naturpark Südsteirisches Weinland**

Treten Sie ein durch die schöne Massivholz-Eingangstür! Viele **Holz-Deckenbalken** und eine offene Raumgestaltung mit hoher Raumhöhe, schaffen eine **sehr gemütliche Atmosphäre** - die Bilder sprechen für sich - das alles kombiniert mit sehr schönen Fern-Ausblicken über das eigene Land Richtung Westen und noch weiter bis zur Koralm.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>** bietet Ihr neues Domizil ausreichend Platz für Ihre Familie - ob als gemütlicher Rückzugsort oder als lebendiger Treffpunkt für Freunde und Familie. Die fünf lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen und Ihre eigene harmonische Atmosphäre zu schaffen.

In Summe können Sie über **mehr als 300m<sup>2</sup> Nutzfläche und über 3,3ha Grund** verfügen - **sehr gut geeignet für Alpakas oder Schafe**. Der Grund teilt sich laut Grundbuch auf in 16.987m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche, 15.175m<sup>2</sup> Wald und 1.226m<sup>2</sup> Baufläche und Gärten. Wenn Sie damit so wenig Arbeit wie möglich haben wollen, ist das auch kein Problem. In der Nachbarschaft ist man hilfsbereit.

**Das Anwesen** (Bj. 1920) wurde **2005 neu errichtet** und in ein komfortables Landhaus verwandelt. Es besteht aus einem **Wohnhaus, einem Wirtschaftsgebäude, Saunabereich, einem Geräteschuppen, einer großen Garage und drei Lagerräumen**. Von ursprünglichen Gebäudeteilen sind nur noch zwei Gewölbekellerräume unter der Garage und **der wunderbare Weinkeller** zu erkennen.

### Raumaufteilung - Wohnhaus

Die **Gemütlichkeit**, die das Haus innen ausstrahlt, kann nicht leicht beschrieben werden - bei einer unverbindlichen Besichtigung können Sie sich selbst einen Eindruck verschaffen....

Durch die schöne Holzeingangstür gelangen Sie über einen offenen Vorraum links in eine **große Wohnküche** mit drei großen Fensterflächen, geradeaus in den **Wohnbereich mit großer Fensterfront und dem modernen Kaminofen**. Von hier aus können Sie auf den großen linken Teil der Westterrasse gehen. Angrenzend befindet sich ein **weiteres geräumiges Zimmer mit großer Fensterfläche** plus Fenster-Tür zum rechten Teil der großen Westterrasse. Das **Gäste-WC mit Waschbecken** ist gleich beim Eingang rechts. Kleine Nischen sorgen für Stauraum. UND - Nicht zu übersehen: Vom Vorraum gehen Sie über eine Stiege in den **herrlichen Weinkeller**, der mit einer Glas-Schiebetür zu verschließen ist.

Die **schöne Massivholz-Stiege** führt Sie in das **ausgebaute Obergeschoss** mit offenem

Dachstuhl. Hier ist ein **geschmackvoller Parkettboden** verlegt. Links, oberhalb der Küche, befindet sich ein **großes Schlafzimmer** mit zwei Fenstern, die mittels Rollläden zu verdunkeln sind. **Der Westgiebel dient als weiterer Wohnbereich.** Hier könnte man auch ein drittes Schlafzimmer gestalten. Hinter der Galerie, rechts neben dem Badezimmer, befindet sich ein **Schrankraum** unter der Dachschräge. Das **Badezimmer ist sehr geräumig** mit Dusche, Waschbecken und optisch abgetrenntem WC ausgestattet. Zwei Fenster sorgen für viel natürliches Licht.

**Im ca. 90m<sup>2</sup> großen Wirtschaftsgebäude** sind außer dem Heizungstechnik-Bereich und dem geräumigen Holzlager zwei weitere große Räume untergebracht: ein gefliester Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Dusche und Waschbecken, ein direkt angrenzender großer Raum hat derzeit noch keinen Bodenbelag. **Beide Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.**

**Die Garage**, ca. 40m<sup>2</sup>, ist mit zwei elektrischen Sektionaltoren ausgestattet und bietet zusätzlichem Stauraum im Dachstuhlbereich.

#### **Zur Haustechnik:**

Das ganze Haus ist (bis auf den Weinkeller) mit **Fußbodenheizung** und zusätzlich mit Heizkörpern ausgestattet, diese sind einfach mit einem **zentralen Steuerungselement** im Wohnraum zu bedienen. In der Übergangszeit wärmt das Feuer im schönen Kaminofen, und, wenn gewünscht, gibt es auch noch diverse Infrarotheizelemente.

Ein großer **2.000 Liter Pufferspeicher** wird vom **Holzvergaser-Ofen** oder im Sommer von den **Solarpaneelen** aufgeheizt. Dieser Teil der Haustechnik ist im Wirtschaftsgebäude untergebracht.

Info zum Holzvergaser-Ofen: Saubere Verbrennung, hohe Wirkungsgrade und ein Brennstoff, der nachwächst - eine umweltfreundliche und kostengünstige Alternative zu fossilen Energieträgern und das Beste: Durch die große zugehörige Waldfläche von ca. 15.175m<sup>2</sup> (lt. GB) wächst genügend Holz zum Heizen auf dem eigenen Grund. Wenn gewünscht, ist aber auch ein Umstieg auf ein automatisches Pellets-Heizsystem mit Fernsteuerungs-App technisch machbar.

**Vorhandene Anschlüsse:** öffentlicher Kanal, Gemeinde-Wasseranschluss, Brunnenanschluss, Strom- und Telefonnetz. **Einen Glasfaseranschluss gibt es bereits im Haus!**

**Ein Brunnen und das Wasserbezugsrecht für eine Quelle sorgen neben der öffentlichen Wasserversorgung für ausreichend Trink- und Brauchwasser.**

Sollten Sie **Weidetiere** auf Ihrem Grund unterbringen wollen, steht **viel Wiesenfläche** mit dem im Westen angrenzendem, schattenspendendem Waldstück zur Verfügung. Die Hühner sind

im **Hühnerstall** mit hoch eingezäuntem Freilaufgelände sicher untergebracht. Der Eingang zum Stallgebäude schließt sich abends bei Dämmerung automatisch zur weiteren Sicherheit der Hühner.

**Das Video zeigt Ihnen die beeindruckende unverbaubare Aussicht - sie ist in Realität noch schöner - einfach zum Verlieben**

-----> **Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse, etc.?**

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen!

**Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, mehr Informationen und mit weiteren Fotos herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.**

**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://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.