

# EINFAMILIENHAUS - DREIKANTHOF in Grünruhelage



**Objektnummer: 5324/2382**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8274 Buch-St. Magdalena
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	287,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,90
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Gamperl**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf







HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)







# HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**





















## Objektbeschreibung

**EINZELLAGE \* RENOVIERT \* GRÜNRUHELAGE \* 2 BRUNNEN \* VIEL PLATZ**

**Exklusivangebot für ein Einfamilienhaus - Dreikanthof** auf insgesamt ca. **4982 m<sup>2</sup> Grund** in **Grünruhelage**. Die Liegenschaft befindet sich in einer **Streusiedlung in Grünruhelage**, liegt **einzeln, eingebettet** in Buschwerk und Bäumen - ein **ehemaliger Bauernhof** der **renoviert** wurde. Eine **Mischung** aus **Alt** und **Neu** bringt eine **sehr angenehme Atmosphäre** und mit **4 Zimmern** und einem **großen Dachboden** bietet dieses Objekt **jede Menge Platz!**

Das Objekt wurde **2022 renoviert** und zu dem gemacht, was es jetzt ist. Im **Bauland-Wohngebiet** gelegen, bietet es **zwar keine** Option der Tierhaltung, dafür gibt es alles **was schmeckt** in **Bio-Qualität** bei den **Nachbarn!**

Mit **ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ist das Haus **sehr gut für 2-3 Personen geeignet** und **bietet** auch noch **Platz für Besuch** der über Nacht bleiben möchte.

Die Liegenschaft ist **nach Süden ausgerichtet**, hat einen **uneinsehbaren Innenhof**, einen **Grillplatz** und auch schon **Glasfaseranschluss**.

Derzeit stehen **4 Zimmer** zur Verfügung, **zusätzlich eine Küche, Vorraum, 2 Bäder und 2 WCs**. Weitere Räumlichkeiten könnten im **Dachgeschoß** geschaffen werden das bereits gedämmt ist.

In hinteren Teil des Dreikanthofes ist ein **Wellnessbereich** eingerichtet mit **Sauna und Dusche, WC**, daneben gibt's noch einen **Weinkeller**.

Der **Garten, mit Obstbäumen** besetzt, erstreckt sich rund um das Gebäude und hält **genug Platz** auch für ein "**Kuchelgartl**" oder Hochbeete bereit. Zur Bewässerung gibt es zwei **Brunnen**.

Geheizt wird mittels **Kachelofen, Kamin** und, wo nötig, **mit Infrarotpanelen**.

Insgesamt eignet sich das **Objekt hervorragend** sowohl für **Ruhesuchende** als auch für **Leute die gerne "gartln"** und sich selbst versorgen wollen – Kurz: **Ein tolles Objekt – viele Möglichkeiten**.

**Weitere Infos:**

Entfernung von ca. 15 bis 20 Minuten zu den Thermen Bad Blumau, Bad Waltersdorf und Bad Stegersbach, wenige Minuten nach Hartberg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Bahnverbindungen, Krankenhaus und professionellen Dienstleistungen. Hartberg bietet das ganze Jahr über viele Kultur- und Unterhaltungsangebote. In der Umgebung gibt es viele Restaurants und Buschenschänke.

Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet, mit einigen Obstbäumen und Sträuchern (Walnuss, Aprikose, Apfel, Feige, Himbeeren, Holunder), durch die Größe von beinahe 5.000 m<sup>2</sup> ergibt sich auch genügend Abstand zu den wenigen Nachbarn.

Das Haus ist im Grunde ein "Dreikanthof" mit dem Hauptwohnbereich, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer. Darüber - ausgebauter Dachboden - derzeit als Kunstatelier genutzt.

Ein Teil des Gebäudes ist als Wellness-Ecke ausgeführt - bestehend aus einem großzügigen Bad mit WC und einer Sauna. Angrenzend finden Sie noch einen Werkstattraum und einen Weinkeller. Der Dachboden in diesem Teil des Dreikanthofes bietet mit seinen 2 Schlafräumen, einem weiteren Bad und einem Essplatz, eine tolle Möglichkeit Gäste zu beherbergen, oder dies als Mietobjekt zu nutzen, da es einen eigenen Zugang von außen gibt.

Der Innenhof ist quasi nicht einsehbar und bietet genügend Platz für diverse Freizeitaktivitäten.

Abseits von Trubel und Lärm, trotzdem nah an der Stadt und verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

### **Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- Grün- und Ruhelage
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Kamin, Kachelofen, Infrarot
- Weinkeller
- Sauna

- Grillplatz
- Obstgarten
- 2 Brunnen
- Glasfaseranschluß

## Lage

**Buch-St. Magdalena** ist eine Gemeinde im Gerichtsbezirk **Fürstenfeld bzw. Bezirk Hartberg-Fürstenfeld** in der Steiermark in Österreich. Sie entstand im Rahmen der **steiermärkischen Gemeindestrukturreform** durch die Zusammenlegung von **Sankt Magdalena am Lemberg und Buch-Geiseldorf** am 1. Jänner 2013. Der Ort hat **2.200 Einwohner** und erstreckt sich über 26,43 km<sup>2</sup>

Buch-St. Magdalena liegt im **Thermenland** des oststeirischen Hügellandes etwa **sieben Kilometer** südlich der Bezirkshauptstadt **Hartberg** und **ca. 40 km** östlich der Landeshauptstadt **Graz**. Das Gemeindegebiet wird von Norden nach Süden von der **Hartberger Safen** durchflossen. Im Westen wird die Gemeinde durch den **Dombach** begrenzt, der kurze Zeit später in die Hartberger Safen mündet. Buch-St. Magdalena liegt am Westrand eines ausgedehnten Waldgebietes.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende Ortschaften: **Geiseldorf** mit Hölle und Lebenhof, **Hopfau** mit Mitterberg, Noiberg, Steinbüchl und Tonleiten, **Längenbach**, **Lemberg**, **Mitterndorf**, **Oberbuch** mit Leiten und Totterfeld, **Unterbuch** mit Burgstall, **Grubberg**, **Jungberg** und **Neudörfel**, **Unterdombach** mit Ritterhof, **Weinberg** mit Buchberg und Hartl

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als

Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder [gamperl@haberkorn-immobilien.at](mailto:gamperl@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <1.000m  
Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.500m

Post <1.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap