

## **Exklusives Traumhaus in sonniger Ruhe- und Aussichtslage bei Gleisdorf**



**Objektnummer: 961/35643**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8321 St. Margarethen an der Raab |
| Wohnfläche:                   | 295,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 385,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,39                         |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

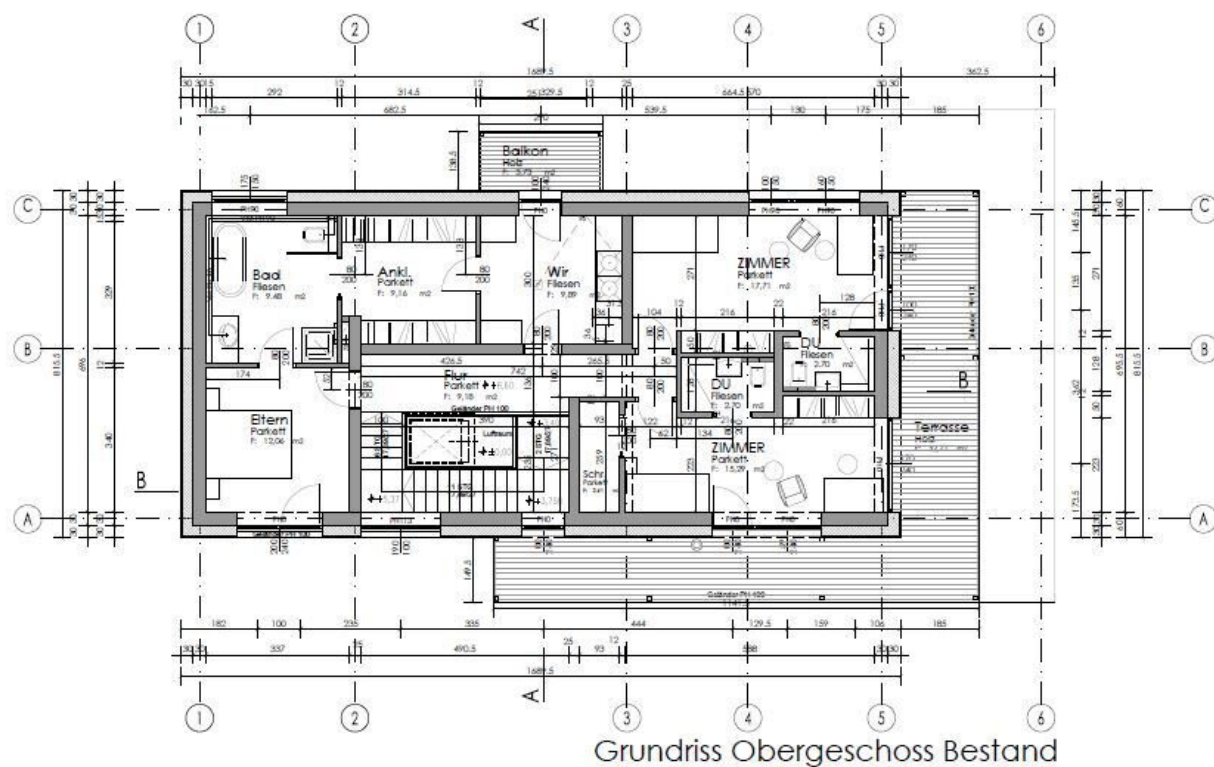
T +43 (0)5 0100 - 26380  
H +43 664 8183053

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

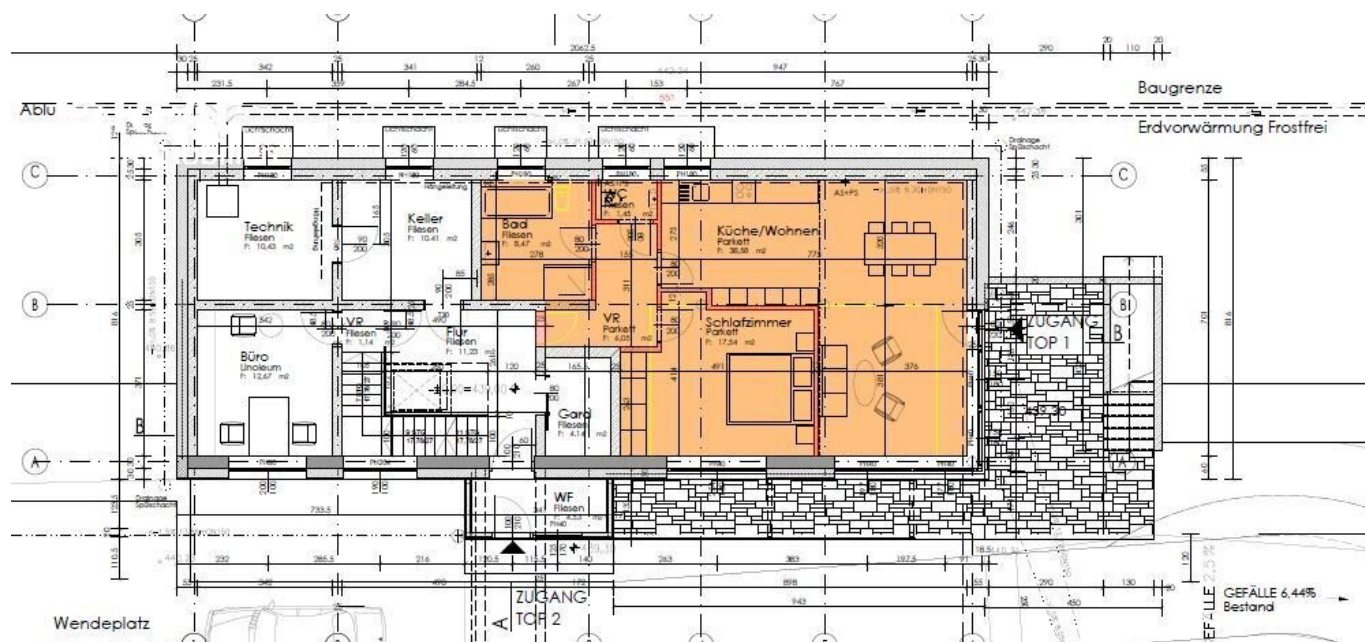


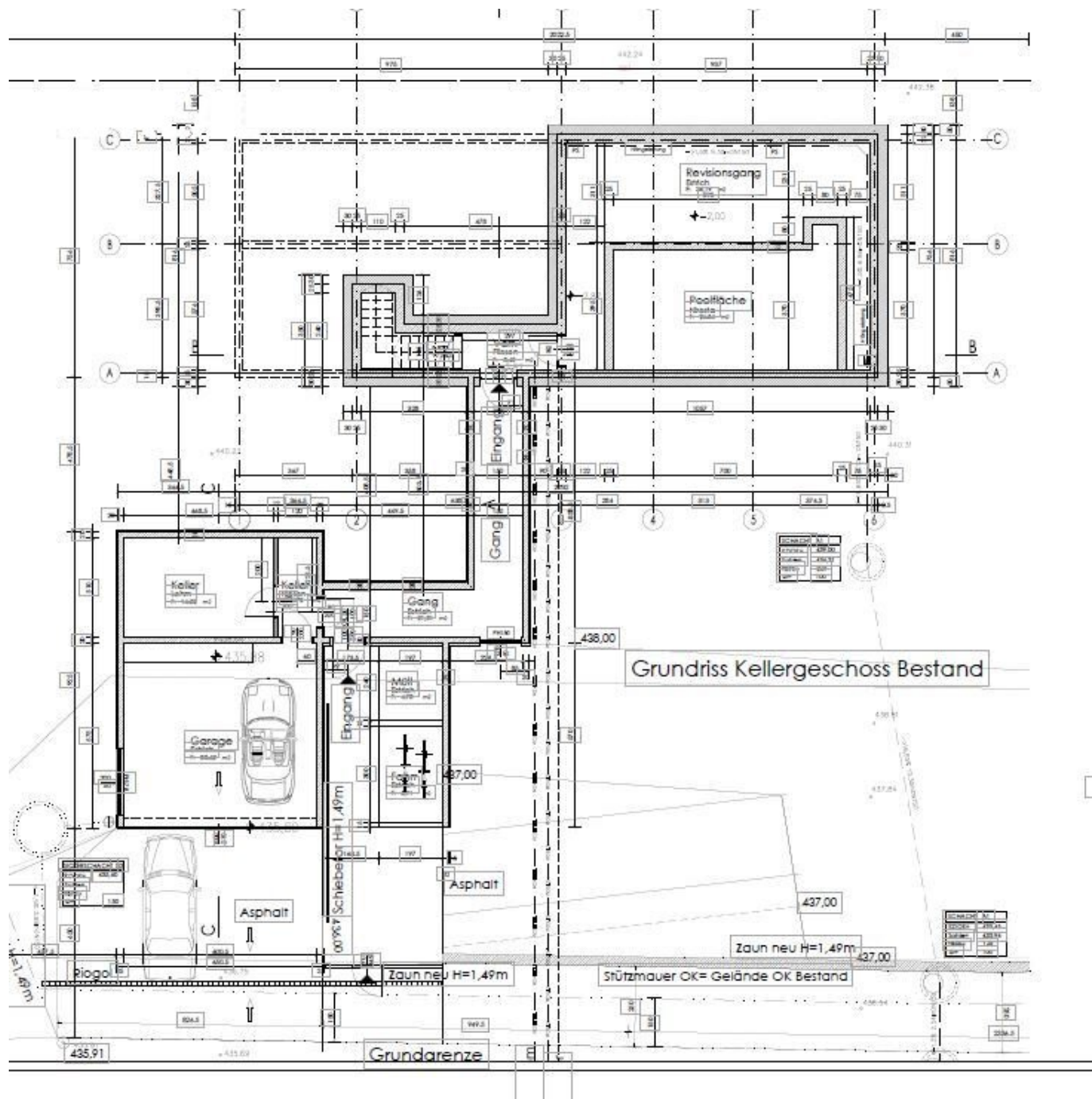












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **exklusiven Anwesen** in der malerischen Hügellandschaft der Oststeiermark. Hier vereinen sich stilvolle Eleganz und moderner Wohnkomfort, inmitten eines wunderschönen großzügigen **3274m<sup>2</sup> Grundstücks** mit einem traumhaften Ausblick bis zum Schöckl und zur Koralpe. Sie finden hier eine absolute Ruhelage vor und sind dennoch **in nur knapp 5 Fahrminuten auf der Autobahn A2** (Auffahrt Gleisdorf-Süd) und in 20 Fahrminuten im Osten der Landeshauptstadt Graz.

Hier geht es zum [Video zur Liegenschaft](#)

Das 2007 fertiggestellte Haus mit einer Erweiterung im Jahr 2015 (Einbau einer Einliegerwohnung) wurde als Passivhaus in höchster Bauqualität mit einer Gesamtbewertung von A++ erbaut:

- Massivbauweise mit 60cm Mauerwerksstärke (30cm Ziegel und 30cm Vollwärmeschutz), Stahlbetonkeller mit 30cm XPS-Isolierung und 50cm Schaumglasschotterung unter der Bodenplatte
- Internorm 3-Scheibenverglasung überwiegend in Holz-Aluminium-Ausführung (Feuchträume in Kunststoff-Aluminium-Ausführung)
- Beschattung mit funkgesteuerten Raffstores und Insektenschutz
- Erdwärmepumpenheizung (Fußbodenheizung, tlw. Wandheizung), zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Klimaanlage
- Smarthome-Technik (KNX, Loxone)
- Photovoltaikanlage mit 19kWp und 10kW Speicher (zusammen mit der Wärmerückgewinnung ergeben sich daraus sehr niedrige monatliche Belastungen)
- Der aktuelle Energieausweis zeigt einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 0,39 (A++) und einen HWB Ref,SK = 25,0 kWh/m<sup>2</sup>a, was es zu einem Niedrigstenergiehaus macht.

Das großzügige Wohnhaus auf 3 Ebenen hat gesamt 10 Zimmer mit **rund 295m<sup>2</sup> Wohnfläche**, Keller- und Garagenflächen von rund 139m<sup>2</sup> und rund 130m<sup>2</sup> Außenflächen (Terrassen und Balkone) und ist wie folgt aufgebaut:

- Kellergeschoß: **2 separate Garagen für 3 PKW** (im Freien weitere 3 Stellplätze), Lagerraum, Technikraum mit vorbereitetem Indoor-Pool in hochwertiger Stahlbetonkonstruktion (dieser wurde nie final umgesetzt, stattdessen befindet sich hier darüber eine Einliegerwohnung, die 2015 errichtet wurde - ein Umbau/Rückbau in einen großzügigen Indoor-Wellnessbereich ist jederzeit möglich)
- Untergeschoß: großer Eingangsbereich, Technikräume, separates Büro, **Einliegerwohnung mit ca. 72m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Vorraum, große Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC)
- Erdgeschoß: Flur, große Wohnküche, separate zweite Küche/Speisekammer, WC, eigenständiges Studiozimmer mit Wohnküche, Bad/WC (idealer separater Wohnraum für Haushaltshilfe, Kinderbetreuung etc.)
- Obergeschoß: Flur, Elternschlafzimmer mit Badezimmer und Zugang zum Ankleide/Schrankraum, Wirtschaftsraum mit kleinem "Wäschebalkon", zwei weitere Schlaf/Kinderzimmer mit jeweils eigenem Bad.

## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der idyllischen Gemeinde St. Margarethen an der Raab in Takern I im Herzen der wunderschönen grünen Steiermark. Diese malerische Region mit sanfter Hügellandschaft bietet eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und der Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten (10 Fahrminuten nach Gleisdorf-Zentrum, 20-25 Fahrminuten nach Graz). Nach Wien sind es etwas 1,5h Fahrzeit und in Triest und damit am Meer ist man in etwas über 3h Fahrzeit.

Das Anwesen liegt herrlich eingebettet innerhalb grüner Wiesen und Wälder, Wander- und Radwege starten unmittelbar vor der Haustüre. Das Ortszentrum von St. Margarethen an der Raab ist in wenigen Autominuten zu erreichen und bietet alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Größere Erledigungen macht man am besten in Gleisdorf. Eine Bushaltestelle mit Verbindung auch nach Gleisdorf hält ca. 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Einrichtungen für Kinder (Kindergärten, Schulen, Nachmittagsbetreuung) befinden sich ebenso

ausreichend entweder in St. Margarethen an der Raab oder in Gleisdorf.

Wenn Sie also ein harmonisches Landleben in einem exklusiven Haus mit großzügigem Grundstück suchen und trotzdem die Vorteile der Nähe zur Stadt nicht missen möchten, so ist das vielleicht Ihre Traumimmobilie - ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <5.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.