

## Idyllische Ruhelage mit Traumaussicht & Pool - interessant für Bauträger ( 1.300 m<sup>2</sup> Bauland)



**Objektnummer: 5516/595**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	30,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,00 €
<b>USt.:</b>	14,20 €

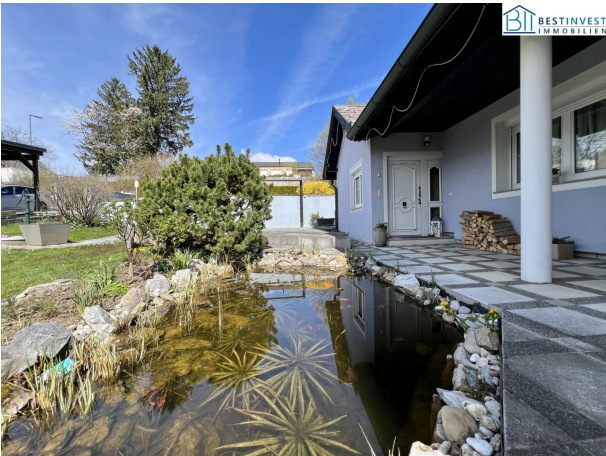
## Ihr Ansprechpartner

**Christian Domnanovich**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

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



















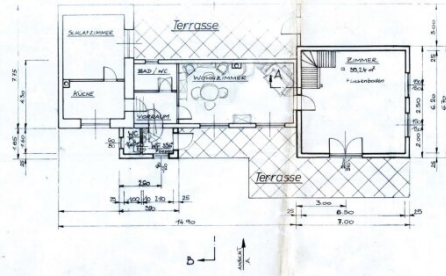




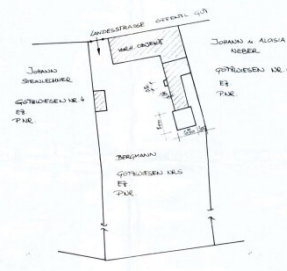
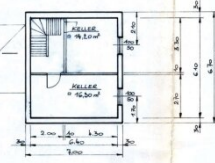




GRUNDRISS Erdgeschoss



GRUNDRISS Keller



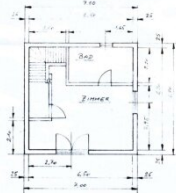
Ansicht A



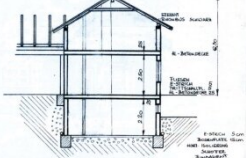
Ansicht B



GRUNDRISS Obergeschoss



Schnitt A-A



Schnitt B-B



EINREICHPLAN  
FÜR ZUBAU AN BESTEHENDES OBJEKT  
EZ PAR NR  
Grundigentümer

Bauwerber: BERGMANN HEINZ  
GOTTFRIEDEN WEG 6

Bauführer:

Planverfasser: PILLWAK KARL  
3342 GARDENRAU 52

BEZICHN. ALT   
OBJEKT NEU

M=1:100

WELD, JRB 09 29

## Objektbeschreibung

Ein hoher Standard beginnt bei einer perfekten Lage.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft, gelegen in Götzwiesen bietet alles, was das Herz eines Natur- und Ruhe-Liebhhabers begehrt.

Die Gesamtgrundstücksfläche von ca. 3.348 m<sup>2</sup> beinhaltet ca. 1.300 m<sup>2</sup> Bauland.

Es besticht durch seine traumhafte Aussichts- und Ruhelage (unverbaubare Aussicht) mit hohem Erholungswert und höchster Qualität.

Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und beeindruckender Aussichtskulisse - ein Ort für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen schätzen.

Abseits von Lärm und Hektik können Sie dem stressigen Alltag entfliehen und die Stille in ihrer reinsten Form genießen.

Das helle Ambiente sorgt für viel Lebensqualität und lädt Sie sofort ein in Ihrem neuen Heim Wurzeln zu schlagen.

Der Grundriss vereint Familienfreundlichkeit und ein durchdachtes, funktionales Raumangebot.

Ob Sie auf der sonnigen Terrasse die Seele baumeln lassen, oder mit Freunden und Familie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen – all das und noch viel mehr finden Sie hier.

Ein direkt an die Terrasse angelegter Teich ( mit Koi ) schafft eine direkte Verbindung zwischen Wohnraum und Natur.

Der sehr gepflegte Garten inklusive traumhafter Aussicht und dem einladenden Pool mit Überdachung bilden eine idyllische Ruheoase, die absolute Privatsphäre und Erholung garantiert.

Die geräumige Garage & Abstellraum mit ca. 50 m<sup>2</sup> bieten Platz für ein Fahrzeug und genügend Stauraum - ein Doppelcarport bietet zudem noch Platz für 2 Fahrzeuge.

Ein eigener **Brunnen** versorgt den Garten mit Wasser.

### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich
- Küche
- behaglicher Essraum mit Kachelofen
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang auf die Terrasse und Garten
- 1 Zimmer
- Bad mit Dusche und Tageslichtfenster
- WC
- Abstellraum

### **Obergeschoss:**

- großzügiges Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Schrankraum
- Bad mit Wanne, WC und Tageslichtfenster
- Zimmer mit Sichtbalken (sep. Zugang)

**Keller:**

- Wirtschafts-& Technikraum
- Abstellraum

**Eckdaten:**

- Grundstücksfläche: ca. 3.348 m<sup>2</sup> ( davon ca. 1.300 m<sup>2</sup> Bauland)
- Wohnfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 360 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 8 m<sup>2</sup>
- 2 Terrassen ca. 70 m<sup>2</sup>
- Garage mit Werkstatt ca. 60 m<sup>2</sup>
- Carport: ca. 50 m<sup>2</sup>

Das anspruchsvolle Zuhause präsentiert sich in einem top gepflegten Zustand und schafft ein exquisites Wohnumfeld.

**Resümee:**

**Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur** und Nahversorgung sowie der

kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt **ideal für Familien, Bauträger und auch als ideale Anlage und Investment.**

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)***

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap