

## **Großzügiges Anwesen mit Bio-Obstgarten und Traumaussicht nahe Ptuj**



**Objektnummer: 6379/101**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Slowenien
<b>PLZ/Ort:</b>	2250 Ptuj
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	291,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	427,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>Garten:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Lehner

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

T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

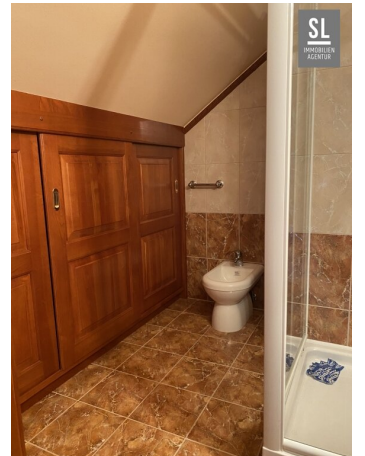




SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR















SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

## Objektbeschreibung

**Dieses schöne, sehr großzügige Einfamilienhaus liegt im Herzen von Slowenien in herrlicher Hügellage mit atemberaubender Rundumsicht auf die umliegende Hügel- und Berglandschaft.**

Wachen Sie jeden Morgen mit beeindruckenden Sonnenaufgängen und Ausblick über Täler und Berge im Osten, Süden und Westen auf und schlafen Sie jede Nacht mit den ruhigen Geräuschen der Natur ein.

Das im Jahr 2007 fertiggestellte, individuell gestaltete Haus ist Teil eines 2.210 Quadratmeter großen Grundstücks mit schönen Gärten und Bio-Obstgarten.

Das großzügige Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf über 291 m<sup>2</sup> Wohnfläche jede Menge Platz zum Leben. Auf 3 Ebenen verteilen sich insgesamt 5 Schlafzimmer, 3,5 Bäder sowie viele weitere Highlights.

Die beiden Balkone laden zum Entspannen ein, während Sie ein Glas Ihres Lieblingsweins aus Ihrem privaten Weinkeller genießen.

Eine Doppelgarage bietet genügend Platz für 2 Autos.

### **Detailbeschreibung:**

Wohnfläche 291m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche inkl. Keller: 427m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen Spiel-/Unterhaltungs-/Schlafraum mit einem großen 2 x 3 Meter großen gemauerten Brot- und Pizzaofen mit einer optionalen zweiten Küche, eine große verglaste Terrasse mit doppelten Glasschiebetüren zum Hof und zwei Schlafzimmer mit einem Badezimmer mit sehr großzügiger Dusche. Das Haus ist zum Teil in den Hang gebaut, sodass das Erdgeschoss auch im Sommer schön kühl bleibt. Ein privater Eingang macht diese Ebene für Gäste besonders annehmlich.

Das absolute Highlight ist ein geräumiger, klimatisierter Weinkeller auf zwei Ebenen, komplett mit maßgefertigten Eichenfässern und Weinregalen mit genügend Sorten, um selbst die verwöhntesten Ihrer weinliebenden Freunde zu beeindrucken.

Ein Heizraum mit großem Holzofen befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Es gibt zwei

1000-Liter-Wassertanks zum Heizen des gesamten Hauses und zum Speichern von Warmwasser zum Baden. Über eine spektakuläre, maßgefertigte Wendeltreppe aus Eichenholz gelangt man ins erste Obergeschoss.

Erstes Obergeschoss:

Das Erste Obergeschoss verfügt über einen eigenen Haupteingang, ein weiterer Eingang führt durch die angrenzende Garage.

Ein großes geräumiges Foyer begrüßt Sie und führt zu zwei Schlafzimmern, von denen eines über einen eigenen, sechs Meter langen Balkon verfügt. Von hier können Sie atemberaubende Sonnenuntergänge beobachten.

Das Hauptbadezimmer verfügt über Doppelwaschbecken, eine extra große Badewanne mit Whirlpool und Stauraum. Das zweite ist ein kleines Badezimmer für Gäste.

Wenn Sie weitergehen, betreten Sie eine große, voll ausgestattete Küche mit viel Ablagefläche, raumhohen Schränken und einer großen Mittelinsel mit ausziehbaren Schubladen und zusätzlichem Stauraum. Von der Küche gelangt man in den Essbereich, der von Fenstern umgeben ist. Während Sie Ihre Mahlzeit genießen, können Sie spektakuläre Sonnenauf- und -untergänge sehen.

Das angrenzende Wohnzimmer ist mit einem holzbefeuerten Kamin und doppelten Glasschiebetüren ausgestattet, die sich zu einem Balkon mit malerischem 180-Grad-Panoramablick öffnen. Im ganzen Haus sind hochwertige Eichenböden verlegt. Im Badezimmer gibt es eine Fußbodenheizung. Zusätzlich gibt es eine extra Klimaanlage/Heizung unabhängig von der restlichen Heizung des Hauses.

Zweites Obergeschoss:

Die zweite Ebene beherbergt das Hauptschlafzimmer mit einer Raumhöhe von bis zu 4m, zwei große begehbare Kleiderschränke, eine Bibliothek/Arbeitszimmer und ein komplettes Badezimmer mit Dusche. Für Ihren Komfort verfügt das Hauptschlafzimmer über eine zusätzliche Klimaanlage/Heizung. Es gibt auch einen großen Dachboden, der in zusätzliche Schlafzimmer, Badezimmer oder als Abstellraum umgewandelt werden kann.

Wenn Sie die verglaste Terrasse im Untergeschoss verlassen, betreten Sie einen 5 x 4 Meter großen Pavillon, der sich perfekt zum Entspannen in einer Hängematte nach einem anstrengenden Tag oder zum Verweilen mit Gästen eignet.

Vom Frühling bis zum späten Herbst können Sie eine große Auswahl an Bio-Früchten und Beeren aus Ihrem eigenen Obstgarten genießen (mehrere Sorten von Kirschen, Aprikosen, Pflaumen, Äpfeln, Birnen, Feigen, Kakis, Kiwis, Pfirsichen, Weintrauben, Johannisbeeren, Heidelbeeren und Himbeeren), sowie Ihr Lieblingsgemüse aus den beiden

Gemüsegärten ernten.

Auf dem Anwesen befindet sich eine ca. 28m<sup>2</sup> große Holzscheune, die zum Lagern von Winterholz für Ofen und Kamin verwendet werden kann, mit einem separaten Lager für Werkzeuge und Gartengeräte. Das Anwesen verfügt über einen unterirdischen 12.000-Liter-Regenwassersammel- und Speichertank mit Pumpe, der sich perfekt für die Außenreinigung, Autowäsche oder die Bewässerung Ihrer Bio-Obstbäume und Ihres Gartens eignet.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail gebaut und die Konstruktion ist so konzipiert, dass es mit seinen 50 cm dicken Wänden und dem Blitzschutzsystem allen extremen Umweltbedingungen standhält. Die Fenster und Glasschiebetüren sind mit Rolex-Rollläden ausgestattet und geschützt.

Das gesamte Haus verfügt über ein Sicherheits-/Alarmsystem. Für abwesende Eigentümer steht ein Hausmeisterservice zur Verfügung.

**Die Möbel sind nicht im Preis inbegriffen.**

Energieausweis vorhanden. Energieklasse C

**@ Kauf-Nebenkosten:**

Die Eintragung im Grundbuch kostet ca. € 200,-, die Übersetzung des Kaufvertrages kostet ca. € 450,-, die Vertragserrichtung durch einen Notar kostet ca. 1% (vom Kaufpreis) + 22% USt. ,

die Maklerprovision wird mit 2% (vom Kaufpreis) + 20% USt. verrechnet

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

**! Unmittelbar nach Ihrer Anfrage (auch über meine Homepage), 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 Adresse, Teilpläne aus dem Einreichplan online abrufen.**

Gerne stehe ich Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.