

**Charmantes Wohnen in idyllischer Lage! Erleben Sie die  
Ruhe der Natur – Ihr neues Zuhause wartet**



**Objektnummer: 278366**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8262 Hochenegg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	110.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang Puntigam**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436649256982

















## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen in idyllischer Lage! Erleben Sie die Ruhe der Natur – Ihr neues Zuhause wartet

Idyllisch Wohnen in Hochenegg

Entfliehen Sie dem Alltagsstress und genießen Sie die Ruhe der Natur! Diese charmante Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Hochenegg , nur einen Katzensprung von Ilz und Gleisdorf entfernt. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen und Erkundungstouren ein. Dank der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle sind Sie dennoch gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

#### Facts:

2. **Autarkie pur:** Dank des modernen Pelletsofens sind Sie unabhängig von fossilen Brennstoffen und können Ihre Heizkosten selbst bestimmen.
4. **Frisches Quellwasser:** Der eigene Brunnen versorgt Sie rund um die Uhr mit frischem, hochwertigem Quellwasser direkt aus der Natur.
6. **Grüne Idylle:** Die ruhige Lage inmitten der Natur bietet Ihnen einen perfekten Rückzugsort vom Alltagsstress.
8. **Klimaanlage:** Hier wurden 2 neue Klimageräte eingebaut, damit ein perfektes Raumklima gewährleistet ist.
10. **Selbstversorgung:** Mit dem eigenen Brunnen sind Sie nicht auf öffentliche Wasserversorgung angewiesen und können Ihren Garten jederzeit bewässern.
12. **Gesunde Wohnumgebung:** Die reine Luft und das frische Quellwasser tragen zu einem gesunden Wohnklima bei.
14. **Zukunftsweisend:** Investieren Sie in eine nachhaltige Zukunft und reduzieren Sie



Ihren ökologischen Fußabdruck.

16. **Einzigartigkeit:** Ein Haus mit eigenem Brunnen und Pelletsofen ist etwas Besonderes und hebt sich von der Masse ab.
18. **Wertbeständigkeit:** Nachhaltige Immobilien sind in der Regel wertbeständiger und bieten eine sichere Investition für die Zukunft.
20. **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Der Garten mit eigenem Brunnen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung, wie z.B. einen Teich, ein Gemüsegarten oder eine Obstbaumwiese.

### Highlights:

2. **Idyllische Lage:** Genießen Sie die Ruhe der Natur und die Vorteile des ländlichen Lebens.
4. **Zentrale Lage:** Gute Anbindung an Ilz und Gleisdorf, alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreichbar.
6. **Perfekte Infrastruktur:** Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, gute Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr.

8. **Naherholung pur:** Zahlreiche Wanderwege, Radstrecken und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.
10. **Wein & Genuss:** Besuchen Sie die nahegelegenen Buschenschänke und genießen Sie steirische Spezialitäten.
12. **Badespaß:** Zahlreiche Freibäder in der Umgebung bieten Abkühlung an heißen Tagen.
14. **Kurze Wege zu Arbeitgebern wie Magna:** Ideal für Pendler und Berufstätige.
16. **Ruhige Lage:** Entspannen Sie sich in Ihrem eigenen grünen Paradies, weit ab vom Straßenlärm.
18. **Zukunftssicher:** Investieren Sie in eine Immobilie in einer beliebten Region mit steigenden Immobilienpreisen.
20. **Perfektes Raumklima jederzeit:** Genießen Sie dank zweier moderner Klimaanlage ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über. Ob erfrischende Kühle im Sommer oder wohlige Wärme im Winter – Sie bestimmen die ideale Temperatur in jedem Raum."

**Anfragen gerne an Angelika Puntigam unter der Telefonnummer 0699/11112389**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Objekt. Hier können Sie sich wahrhaftig zuhause fühlen und jeden Tag aufs Neue den herrlichen Ausblick und die Annehmlichkeiten dieser Immobilie genießen. Wir freuen uns auf Sie!

Haben Sie Interesse bekommen an diesem traumhaften Objekt nahe Gleisdorf mit einer



wunderschönen Terasse, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

**Gerne bieten wir Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept für Versicherungen und Finanzierungswünsche an!**

**Nach Zustimmung zu den AGB's erhalten Sie unmittelbar alle weiteren Unterlagen.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap