Seltene Gelegenheit in der Südsteiermark - Sehr schöne Aussichtslage - Modernes Landhaus mit viel Grund - 3,3ha Wiesen, Wald

Kaminraum mit großen Fensterflächen F.2

Objektnummer: 6379/120

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8444 Rettenberg
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	96,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,19
Kaufpreis:	850.000,00 €

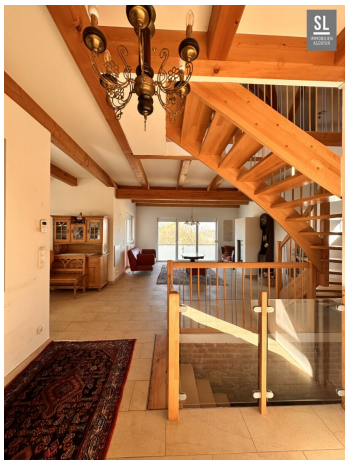
Provisionsangabe:

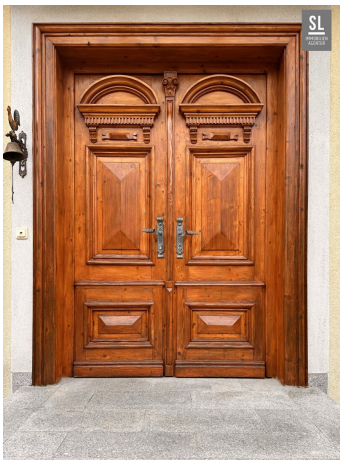
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Susanne Lehner

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





SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

Objektbeschreibung

Eine Liegenschaft zum Wohlfühlen und Verweilen

Treten Sie ein durch die schöne Massivholz-Eingangstür! Viele **Holz-Deckenbalken** und eine offene Raumgestaltung mit hoher Raumhöhe, schaffen eine **sehr gemütliche Atmosphäre** - die Bilder sprechen für sich - das alles kombiniert mit sehr schönen Fern-Ausblicken über das eigene Land Richtung Westen und noch weiter bis zur Koralm.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 152 m²** bietet Ihr neues Domizil ausreichend Platz für Ihre Familie - ob als gemütlicher Rückzugsort oder als lebendiger Treffpunkt für Freunde und Familie. Die fünf lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen und Ihre eigene harmonische Atmosphäre zu schaffen.

In Summe können Sie über **mehr als 300m² Nutzfläche und über 3,3ha Grund** verfügen, dieser teilt sich laut Grundbuch auf in 16.987m² landwirtschaftliche Fläche, 15.175m² Wald und 1.226m² Baufläche und Gärten.

Das Anwesen (Bj. 1920) wurde 2005 erweitert und in ein komfortables Landhaus verwandelt. Es besteht aus einem **Wohnhaus, einem Wirtschaftsgebäude, Saunabereich, einem Geräteschuppen, einer großen Garage und drei Lagerräumen.** Von ursprünglichen Gebäudeteilen sind nur noch zwei Gewölbekellerräume unter der Garage und **der wunderbare Weinkeller** zu erkennen.

Das Anwesen wird schweren Herzens aus Altersgründen verkauft.

Mit dem Kauf des Hauses / der Liegenschaft muss Hauptwohnsitz begründet werden, da es sich um eine Vorbehaltsgemeinde handelt!

Raumaufteilung - Wohnhaus

Die **Gemütlichkeit,** die das Haus innen ausstrahlt, kann nicht leicht beschrieben werden - bei einer unverbindlichen Besichtigung können Sie sich selbst einen Eindruck verschaffen....

Durch die schöne Holzeingangstür gelangen Sie über einen offenen Vorraum links in eine **große Wohnküche** mit drei großen Fensterflächen, geradeaus in den **Wohnbereich mit großer Fensterfront und dem modernen Kaminofen**. Von hier aus können Sie auf den großen linken Teil der Westterrasse gehen. Angrenzend befindet sich ein **weiteres geräumiges Zimmer mit großer Fensterfläche** plus Fenster-Tür zum rechten Teil der großen Westterrasse. Das **Gäste-WC mit Waschbecken** ist gleich beim Eingang rechts. Kleine Nischen sorgen für Stauraum. UND - Nicht zu übersehen: Vom Vorraum gehen Sie über eine Stiege in den **herrlichen Weinkeller**, der mit einer Glas-Schiebetür zu verschließen ist.

Die **schöne Massivholz-Stiege** führt Sie in das **ausgebaute Obergeschoss** mit offenem Dachstuhl. Hier ist ein **geschmackvoller Parkettboden** verlegt. Links, oberhalb der Küche, befindet sich ein **großes Schlafzimmer** mit zwei Fenstern, die mittels Rollläden zu verdunkeln sind. **Der Westgiebel dient als weiterer Wohnbereich**. Hier könnte man auch ein drittes Schlafzimmer gestalten. Hinter der Galerie, rechts neben dem Badezimmer, befindet sich ein **Schrankraum** unter der Dachschräge. Das **Badezimmer ist sehr geräumig** mit Dusche, Waschbecken und optisch abgetrenntem WC ausgestattet. Zwei Fenster sorgen für viel natürliches Licht.

Im ca. 90m² großen Wirtschaftsgebäude sind außer dem Heizungstechnik-Bereich und dem geräumigen Holzlager zwei weitere große Räume untergebracht: ein gefliester Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Dusche und Waschbecken, ein direkt angrenzender Raum hat derzeit noch keinen Bodenbelag. Beide Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Garage, ca. 40m², ist mit zwei elektrischen Sektionaltoren ausgestattet und bietet zusätzlichem Stauraum im Dachstuhlbereich.

Zur Haustechnik:

Das ganze Haus ist (bis auf den Weinkeller) mit **Fußbodenheizung** und zusätzlich mit Heizkörpern ausgestattet, diese sind einfach mit einem **zentralen Steuerungselement** im Wohnraum zu bedienen. In der Übergangszeit wärmt das Feuer im schönen Kaminofen, und, wenn gewünscht, gibt es auch noch diverse Infrarotheizelemente.

Ein großer **2.000 Liter Pufferspeicher** wird vom **Holzvergaser-Ofen** oder im Sommer von den **Solarpaneelen** aufgeheizt. Dieser Teil der Haustechnik ist im Wirtschaftsgebäude untergebracht.

Info zum Holzvergaser-Ofen: Saubere Verbrennung, hohe Wirkungsgrade und ein Brennstoff, der nachwächst - eine umweltfreundliche und kostengünstige Alternative zu fossilen Energieträgern und das Beste: Durch die große zugehörige Waldfläche von ca. 15.175m² (lt. GB) wächst genügend Holz zum Heizen auf dem eigenen Grund. Wenn gewünscht, ist aber auch ein Umstieg auf ein automatisches Pellets-Heizsystem mit Fernsteuerungs-App technisch machbar.

Vorhandene Anschlüsse: öffentlicher Kanal, Gemeinde-Wasseranschluss, Strom- und Telefonnetz. **Einen Glasfaseranschluss gibt es bereits im Haus!**

Ein Brunnen und das Wasserbezugsrecht für eine Quelle sorgen neben der öffentlichen Wasserversorgung für ausreichend Trink- und Brauchwasser.

Sollten Sie **Pferde oder andere Weidetiere** auf Ihrem Grund unterbringen wollen, steht **viel Wiesenfläche** mit dem im Westen angrenzendem, schattenspendendem Waldstück zur

Verfügung. Die Hühner sind im **Hühnerstall** mit hoch eingezäuntem Freilaufgelände sicher untergebracht. Der Eingang zum Stallgebäude schließt sich abends bei Dämmerung automatisch zur weiteren Sicherheit der Hühner.

Das Video zeigt Ihnen die beeindruckende Aussicht - sie ist in Realität noch schöner - einfach zum Verlieben

------> Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse, etc.?

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** 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 Adressenangabe, mit weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Besichtigungen sind ab Mitte April möglich!

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 vorab zu.

Suchagent anlegen -
https://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.500m
Polizei <8.500m

Verkehr
Bus <2.000m
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap