

Exposé

Ferienhaus in Großklein

Traumhaftes Winzerhaus in der Südsteiermark sucht neue Besitzer!



Objekt-Nr. **OM-330766**

Ferienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Robert Zellmann
Mobil: +43 681 20833440

8452 Großklein
Steiermark
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	7.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier besteht die seltene Gelegenheit, ein elegantes und renoviertes historisches Winzerhaus in toller Ruhelage in einer touristisch sehr begehrten Region in der Südsteiermark auf einem 7000qm großen Grund zu erwerben. Insgesamt bietet das Haus eine Wohn/Nutzfläche von rund 115qm².

Die perfekte (SW-Lage) zur Sonne, die Aussicht und Rückzugsmöglichkeiten sowie die Stille machen dieses Kleinod zur Rarität. Genießen Sie die geborgene Wärme des Schwedenofens im Esszimmer, und wenn man möchte, arbeiten Sie von zu Hause mit Blick auf die unendliche Natur.

Ankommen und sich wohlfühlen und die sonnenlichtdurchfluteten Zimmer und den Blick ins Grüne genießen. Es eignet sich perfekt als ihr neues Ferien-/Wochenenddomizil.

Das Haus wurde 1900 gebaut und im Jahre 2004 umfassend saniert und bis heute laufend renoviert, so das kein Wartungs- bzw. Reparaturstau besteht.

Eine kleine asphaltierte Anwohnerstraße führt zum Haus, es gibt zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, der Garten rund ums Haus ist wunderschön bepflanzt, pflegeleicht angelegt und lädt zum Seele baumeln ein. Die große überdachte Holzterrasse mit unverbaubarem Blick ins Grüne und die umliegende Hügellandschaft lassen Urlaubsträume zu Hause in Erfüllung gehen. Ein ca. 10m² großes Gartenhaus dient als Holzlager und Abstellraum.

Diese "Rarität" wurde mit viel Geschmack und Liebe zum Detail saniert. Im ca. 20m² großen Souterrain ist der aufwendig restaurierte Weinkeller mit separater Eingangstür zur Anrainerstraße, dank des großen Dachüberstandes gelangt man trockenen Fußes an (den seltenen) Regentagen über eine Steintreppe ins Haus.

Das Winzerhaus betritt man durch einen großzügigen Vorraum, von dem man in die große Wohn-Essküche mit Tischherd, das Esszimmer und das Stiegenhaus mit Bad und WC gelangt. Das Wohnzimmer erreicht man über das Esszimmer. Ein kleiner Abstellraum im Vorraum sowie eine größere nur von außen erreichbare Abstellkammer komplettieren das ca. 70m² große Erdgeschoss. Die neuen Terracottafliesen bringen italienisches Flair ins Haus. Die historischen Türen und Fenster wurden aufwendig renoviert, alte Beschläge runden das stimmige Bild ab.

Im ca. 45m² großen Obergeschoß mit Dachschrägen befinden sich zwei weitere in etwa gleichgroße Zimmer, davon eines mit einem Balkon über die gesamte Hausbreite mit Morgensonne. Eine isolierte Abseite dient als Abstellraum.

HIGHLIGHTS

#absolute Ruhelage

#Südhangaussichtslage

#Anwohnerstrasse/sehr geringer Verkehr

#Große überdachte Holzterrasse

#Schwedenofen

#Alter funktionsfähiger Tischherd

#Uneinsehbares Grundstück

#Komplette Aussenbeleuchtung

#Voll erschlossen

#Gärtnergepflegtes Grundstück

#Bezugsfertiger Zustand

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

(Neu ab 01.07.2024 ggf. Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum s. www.bmj.gv.at)

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft

lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Direkt vom Eigentümer provisionsfrei!

Mit Freude präsentiere ich Ihnen gerne i.A. des Eigentümers diese Immobilie.

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Robert M. Zellmann M: infoATzellmanns.com

Bitte haben Sie Verständnis, das wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen und Adresse bearbeiten können.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Zwischenverwertung vorbehalten.

Für die Fehlerfreiheit bzw. für Abweichungen von den Angaben (insbesondere in Bezug auf die Flächenangaben, wobei es sich teilweise um ungefähre Angaben handelt) kann vom Verkäufer keine Gewähr übernommen werden. Sie wurden nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und sollten noch einmal geprüft werden.

Ausstattung

Das Winzerhaus lässt sich ganzjährig mit einer vor etwa 10 Jahren installierten Elektroradiatorenheizung, die wahlweise auch per Handyapp ferngesteuert werden kann, beheizen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Energieausweis erstellt am 24.03.2024

Bitte haben Sie Verständnis, das wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen und Adresse bearbeiten können.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Zwischenverwertung vorbehalten.

Für die Fehlerfreiheit bzw. für Abweichungen von den Angaben (insbesondere in Bezug auf die Flächenangaben, wobei es sich teilweise um ungefähre Angaben handelt) kann vom Verkäufer keine Gewähr übernommen werden. Sie wurden nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und sollten noch einmal geprüft werden.

Lage

Lage

Das Haus befindet sich in Großklein am Eingang zur „Steirischen Toskana“ und der südsteirischen Weinstraße.

•Das Haus liegt in absoluter Ruhelage am Hang. Kindergärten und Schulen, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung in Großklein sowie in Leibnitz.

•Mit dem Auto gelangt man in etwa 10 Minuten nach Kitzeck, wo sich viele Gasthöfe/ Buschenschänke und Geschäfte befinden. Ca. 15 PKW-Minuten entfernt liegt das Zentrum von Leibnitz: Hier findet man diverse Supermärkte, Apotheke, Ärzte sowie Cafés, Restaurants und verschiedenste Geschäfte.

- Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es ca. 20min, nach Graz ca. 30 Fahrminuten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	407,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Ostansicht



Weinkeller

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenblick



Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schwedenofen/Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Stiegenaufgang



Schlafzimmer m. Balkon