

## Hügelzauber in der Südsteiermark - Charmantes Einfamilienhaus in Bestlage



Haus Nordwestansicht Titelbild

**Objektnummer: 1605\_5085**

**Eine Immobilie von RE/MAX Leibnitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altenberg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8434 Tillmitsch
Baujahr:	ca. 1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	128,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	255,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,70
Kaufpreis:	344.500,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Feldgrill**

RE/MAX Leibnitz

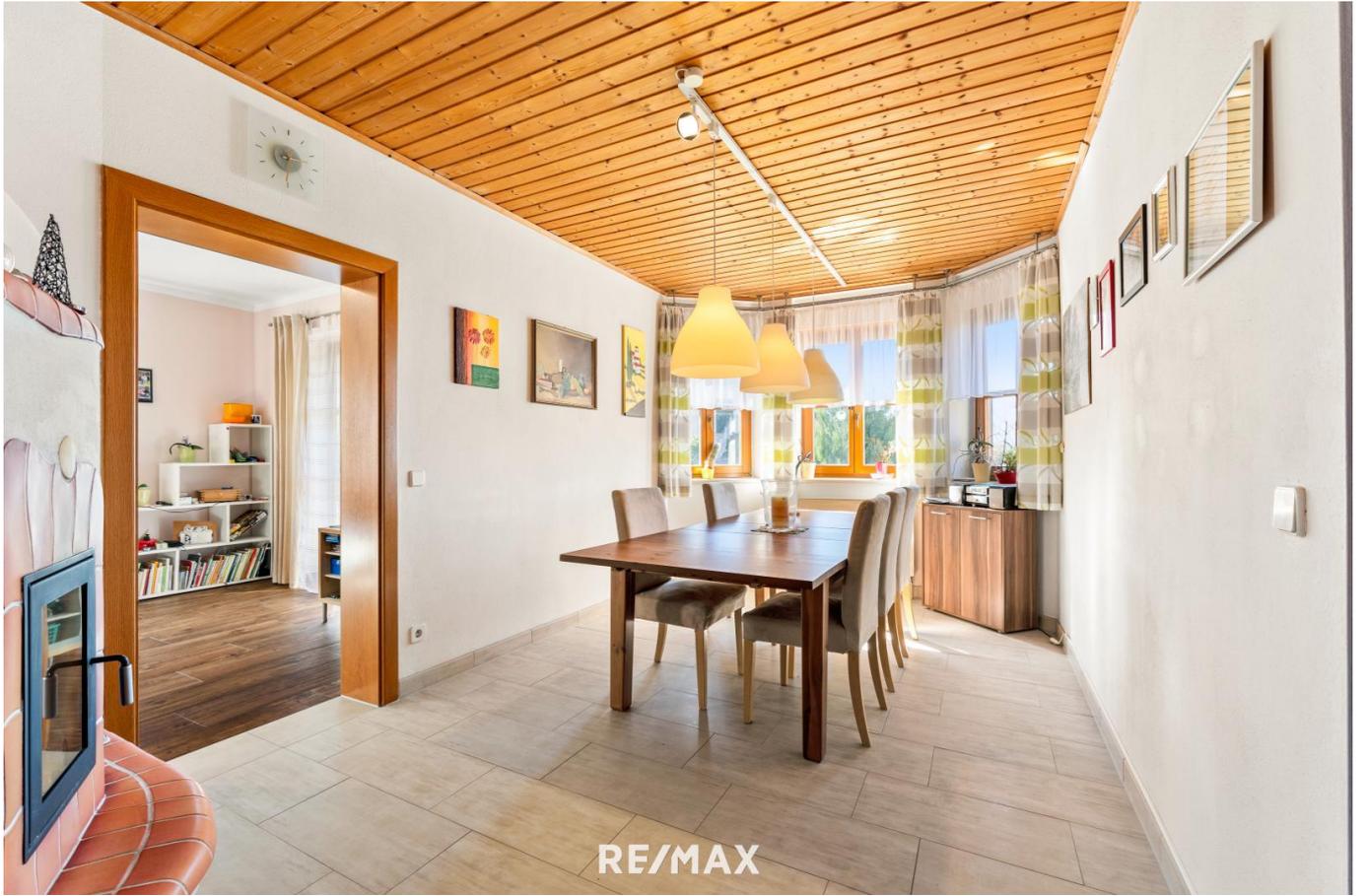










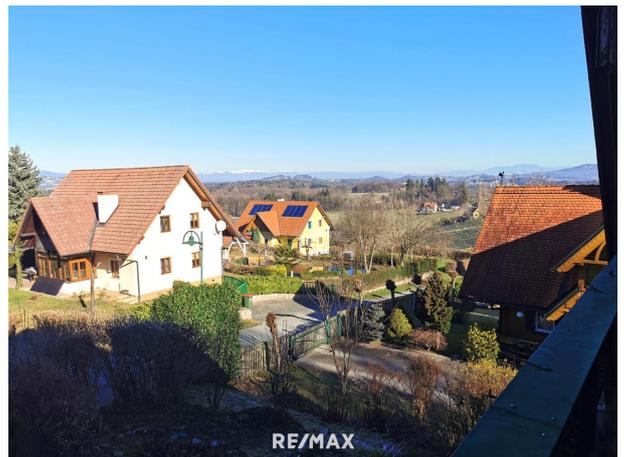


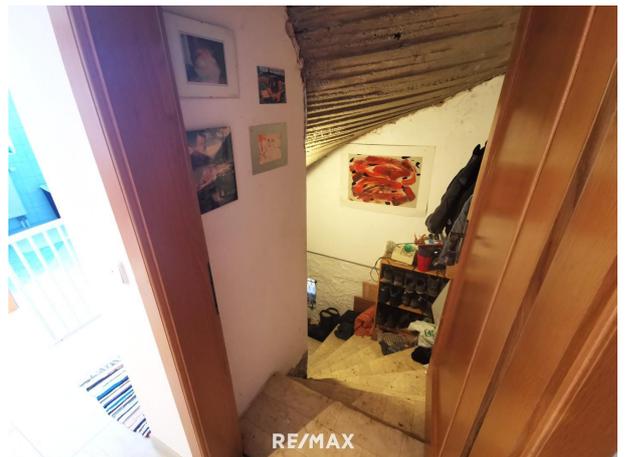






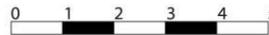
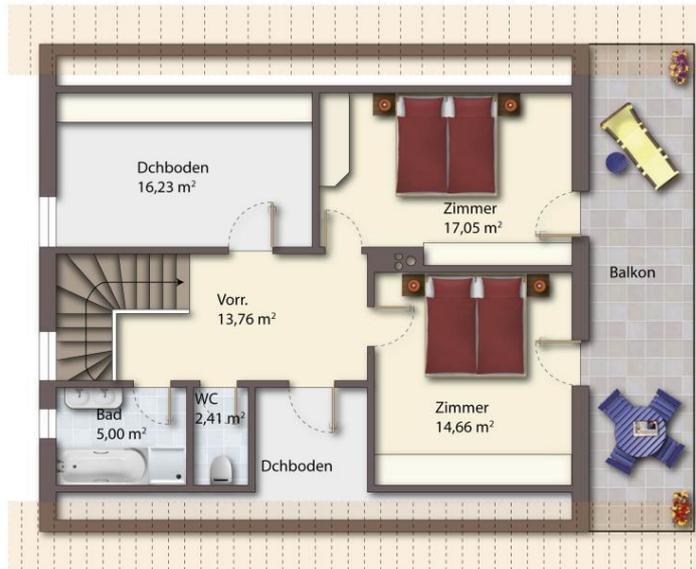








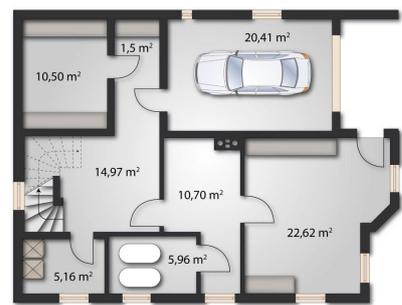




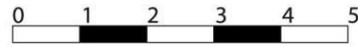
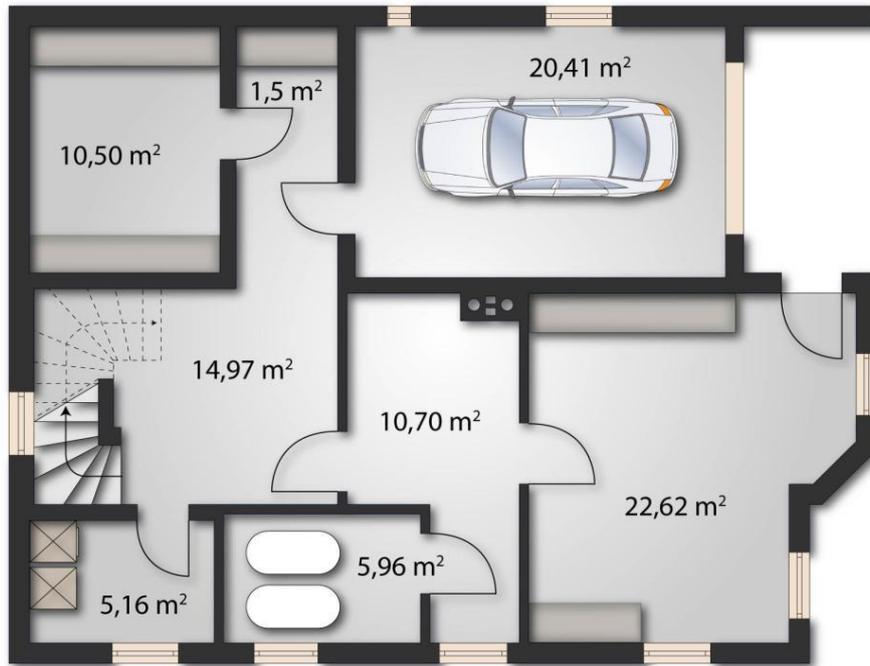
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Eingebettet in die malerische Hügellandschaft der Südsteiermark bietet dieses charmante Einfamilienhaus eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Anbindung. Mit einem unvergleichlichen Blick auf Kitzack und die umliegenden Weinberge verspricht dieses Zuhause ein Wohngefühl, das Erholung und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

### Objektbeschreibung:

Das ca. 1992 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in solider 38er-Ziegelbauweise errichtet. Die Rauputzfassade, das klassische Ziegeldach sowie charmante Holzelemente an der Häuserfront verleihen dem Gebäude einen einladenden und zeitlosen Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>, einer Gesamtnutzfläche von in etwa 255 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 980 m<sup>2</sup> bietet diese Liegenschaft ausreichend Platz für Familien und Naturliebhaber.

### Erdgeschoss:

Ein großzügiger Eingangsbereich führt in die verschiedenen Wohnräume des Hauses. Das Herzstück bildet ein beeindruckender, sich über drei Zimmer erstreckender Kachelofen, der an kühleren Tagen für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Dank seiner Speicherplatten kann die angenehme Wärme des Kaminfeuers bis zu 48 Stunden lang gespeichert werden – eine ideale Lösung für das Heizen in der Übergangszeit. Das gemütliche Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur ca. 7 m<sup>2</sup> großen befestigten Terrasse, die sich perfekt für gesellige Stunden im Freien eignet. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst außerdem ein Esszimmer, eine voll ausgestattete Küche mit angrenzender Speis sowie ein Gästezimmer. Ein Badezimmer mit separatem WC rundet das Erdgeschoss ab.

### Dachgeschoss:

Im oberen Stockwerk erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die ganze Familie eignen. Ein weiterer Vorraum, ein derzeit nicht fertiggestelltes zweites Badezimmer mit WC sowie zwei praktische Dachgeschoss-Lagerräume bieten zusätzlichen Komfort. Der westseitig ausgerichtete, ca. 20 m<sup>2</sup> große und überdachte Balkon lädt zu entspannten Abendstunden mit atemberaubendem Panorama ein. Die Böden sind lediglich geplankt, also ohne Estrich verlegt.

### Untergeschoss:

Das Haus ist vollunterkellert, vom Erdgeschoss mittels Abgang erreichbar und verfügt über großzügige Stauräume sowie eine integrierte Garage, die bequem von der Straße als auch vom Hausinneren erreichbar ist. Der gesamte Keller befindet sich im Rohzustand und ist auf

30er Betonziegel aufgebaut.

#### Ausstattung & Zustand:

Das Haus wird teilmöbliert angeboten, sodass ein sofortiger Einzug ohne größere Aufwände möglich ist. Individuelle Anpassungen können je nach Bedarf jederzeit vorgenommen werden. Die solide Bauweise und der gepflegte Zustand machen diese Immobilie zu einer langfristigen und wertbeständigen Investition. Im Dachgeschoss bilden teilweise noch nicht gänzlich fertiggestellte Bereiche mit moderaten Aufwand tolle Möglichkeiten die vorhandenen Räumlichkeiten nach eigenem Bedarf zu erweitern. Die abfallende Nordseite des Grundstückes ist durch eine Steinschichtung zum Nachbargrundstück befestigt.

#### Lage & Infrastruktur:

Die ruhige Hügellage vermittelt ein Gefühl von ländlicher Idylle, doch die hervorragende Anbindung sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichbar sind. Die Stadt Leibnitz, die Autobahn sowie Nahversorger, Schulen und Ärzte befinden sich nur etwa 10 Autominuten entfernt. Somit vereint diese Liegenschaft das Beste aus beiden Welten – eine naturnahe Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit aller urbanen Annehmlichkeiten.

#### Besondere Highlights:

- \*) Idyllische Hügellage mit traumhafter Aussicht auf Kitzreck
- \*) Solide 38er-Ziegelbauweise mit charmanten Holzelementen
- \*) Großzügiger Kachelofen mit langanhaltender Speicherwärme
- \*) Überdachter Westbalkon und sonnige Terrasse
- \*) Teilmöblierte Übergabe – direkt einziehen & wohlfühlen
- \*) Vollunterkellert mit integrierter Garage
- \*) Perfekte Balance aus Ruhe und optimaler Anbindung

Aufgrund der sporadischen Nutzung des Hauses der letzten Zeit und einer gewissen Altersbedingtheit sind noch Wartungen an der Liegenschaft vorzunehmen, wie unter anderen eine Lasur sämtlicher Holzelemente, Instandsetzung der Außenanlagen nach eigenem Belieben und Bedarfsweise die Erneuerung des Außenaufgangs vom Haus, welcher durch das Nachsitzen der Bodenbeschaffenheit nach gesessen ist. Mit etwas Liebe und Zeitaufwand lässt sich jedoch alles in Ihrer Vorstellung schaffen. Der Keller des Hauses wird zum Großteil von Fahrnissen und Unrat geräumt, Erdgeschoss und Dachgeschoss bleiben überwiegend wie auf den Fotos eingerichtet. Diese Immobilie bietet somit eine seltene Gelegenheit, das Leben

in einer der schönsten Gegenden der Südsteiermark zu genießen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und lassen Sie sich vor Ort von diesem Wohntraum begeistern!

Alle Immobilien sowie Objektvideos und 360°-Bilder finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)