

**Rustikale Eleganz trifft auf moderne Gemütlichkeit –  
Einzigartiges Landhaus mit Wintergarten und Terrasse!**



Landhaus Richtung Westen

**Objektnummer: 1606\_16314**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8530 Deutschlandsberg        |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1720                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 234,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 21,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 208,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 29,45               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 375.000,00 €                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                              |

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

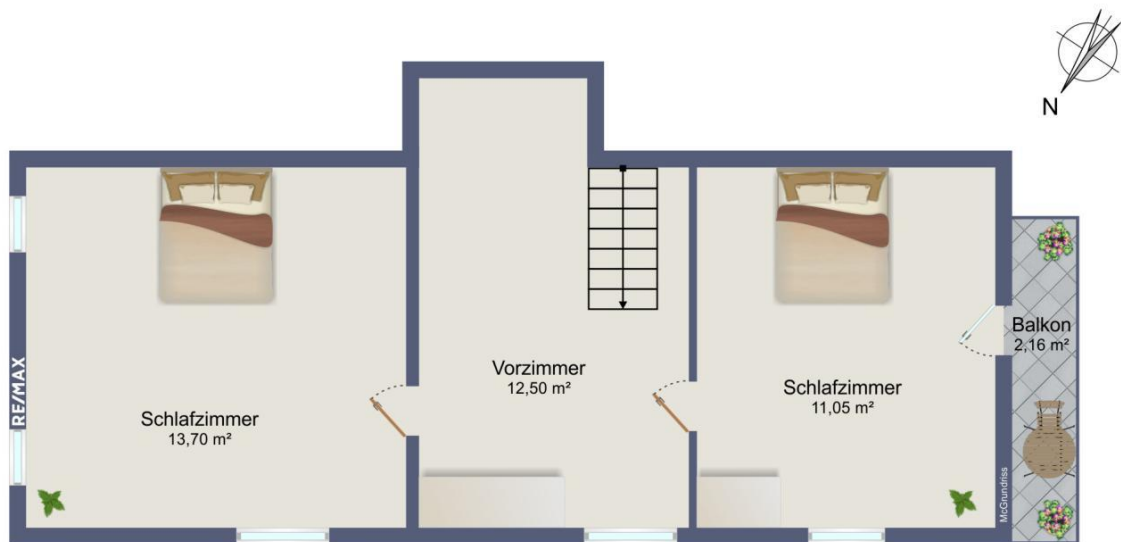
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner





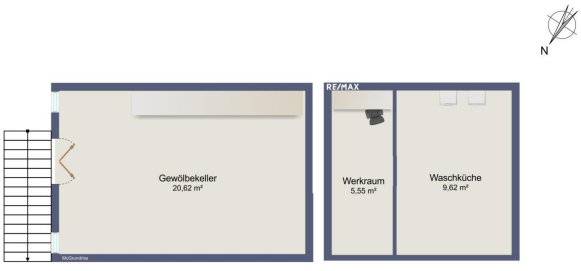
RE/MAX



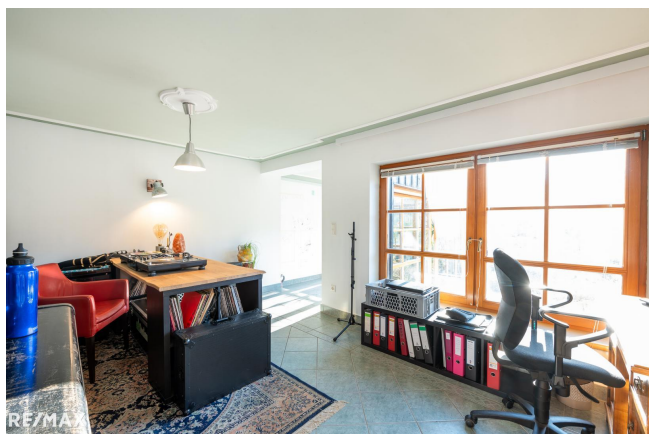
RE/MAX







RE/MAX





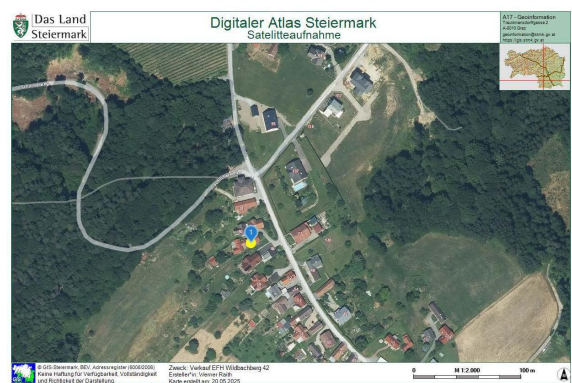




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

## Historisches Landhaus mit modernem Zubau – zwischen Weingärten und Geschichte

Dieses **charaktervolle Landhaus am Wildbachberg** stammt ursprünglich aus **etwa 1720** und zählt damit zu den **ältesten Häusern der Umgebung**. Es steht sinnbildlich für die lange Siedlungsgeschichte der Region – **authentisch, bodenständig und mit besonderer Ausstrahlung**.

Im Jahr **2021** wurde das Gebäude durch einen **modernen Zubau mit großzügiger Terrasse** ergänzt. Der Übergang von Alt zu Neu schafft eine gelungene Verbindung zwischen **historischem Charme** und **zeitgemäßem Wohnkomfort**.

Eingebettet in die **sanften Hügel und Weingärten der berühmten Schilchertraube**, liegt das Haus in einer der **reizvollsten Lagen der Weststeiermark** – ruhig, sonnig, naturnah und dennoch gut erreichbar.

## Wunderschöne Lage & und besonderes Lebensgefühl

Der Wildbachberg ist ein idyllischer Ortsteil der Stadtgemeinde Deutschlandsberg in der weststeirischen Hügellandschaft. Eingebettet zwischen sanften Weingärten, Wäldern und Wiesen liegt er in einer der charmantesten Regionen der Steiermark – bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, kulinarische Vielfalt und gelebte Gastfreundschaft.

Die Nähe zur **Schilcher Weinstraße** verleiht dem Wildbachberg besonderen Reiz: In wenigen Minuten erreicht man zahlreiche Buschenschanken und Weingüter, die zum Verweilen und Genießen einladen. Hier verbinden sich Natur und Genuss auf authentische Weise.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur **Erholung und Bewegung**: Ob beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Innehalten mit Blick über die hügelige Kulturlandschaft – wer hier lebt spürt sofort das besondere Tempo des Weststeirischen Lebensgefühls.

## Die Details zum Anwesen

### Haupthaus mit Charme & Funktion – Wohnen im Einklang mit Natur und Geschichte

Im **Erdgeschoß** des Haupthauses befindet sich eine liebevoll gestaltete, **rustikale Küche** mit sichtbarer **Holzdecke**. Ausgestattet mit modernen Elektrogeräten – **E-Herd, separatem Backrohr und Ceranfeld**, sämtliche Geräte von Siemens. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen **neuwertigen Kochherd** der Marke Lohberger (Sonderanfertigung 2021). Eine

**bäuerliche Holzbank mit Tisch und Stuhl** rundet das authentische Ambiente ab.

Die Küche ist eine **Tischlermeister Maßanfertigung** aus Ulmenholz (Fronten) und Buchenholz (Korpus), **komplett** in **Massivholz** ausgeführt und mit hochwertigen **Strasser-Stein-Arbeitsplatten** ausgestattet.

Das **Badezimmer** wurde komplett neu aufgebaut, - von der Decke bis zum Boden. Es verfügt über neue Zu- und Ableitungen für Wasser und Strom, **10 mm Steinzeugplatten**, sowie **individuelle Altholz-Applikationen** vom Tischlermeister. Es bietet eine **Badewanne**, neue Armaturen, Waschbecken, WC und einen Fliesenboden.

Ein **großzügiges Wohnzimmer** mit Zugang zum **Balkon** lädt zum Verweilen ein.

Alle Räume im Erdgeschoß sind durch einen funktionalen **Vorraum** verbunden.

Im **Obergeschoß** befinden sich **zwei Schlafzimmer** – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – sowie ein **zentraler Vorraum**.

**Parkettböden in allen Räumen** unterstreichen das gepflegte Wohnambiente.

Das **Untergeschoß** beherbergt neben praktischen **Stauräumen** unter dem **überdachten Außenzugang** auch eine **Waschküche**, einen **Werkraum**, einen modernen **Heizraum mit Pelletofen** sowie ein separates **Pelletlager**.

Ein **alter Gewölbekeller** bietet sich ideal als atmosphärischer Weinkeller an.

### **Moderner Zubau mit Terrasse & vielfältiger Nutzung**

Über einen **überdachten, geschlossenen Übergang** gelangt man in den **modernen Wohnbereich**. Dieser offen gestalteten Raum eignet sich hervorragend als Wohn- oder Arbeitsbereich. Von hier aus führt der Weg direkt auf eine **großzügige, südwestlich ausgerichtete Terrasse** mit wunderbarem Ausblick ins Grüne.

Zudem wurde ein ca. **42 m² großer Dachraum** geschaffen, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

### **Außenbereich – Raum für Ideen & Naturgenuss**

Der weitläufige Garten bietet eine Fülle an Nutzungsmöglichkeiten:

- Ein kleines **Biotop**,
- eine historische **Selchkammer**,
- sowie ein modernes, ca. **34 m² großes Gartenhaus** mit integriertem **Geräteschuppen** bilden

die Highlights im Außenbereich.

**Beerengarten** und **Kräuterbeete** sind bereits angelegt.

Die ca. **2.700 m² Freilandfläche** lässt vielfältige Gestaltungsideen zu: von **Selbstversorgung** über **Obst- und Gemüsegärten**, bis hin eigenen **Schilcher-Weingarten**s. Zusätzlich finden sich **Apfel- und Nussbäume**, **englische Rosensträucher**, **japanischer Ahorn**, **Tulpenbaum** und ein eigener (derzeit inaktiver) **Brunnenschacht**.

### **Instandhaltung, Zubau & Sanierungen**

Das Gebäude wurde laufend gepflegt und **instand gehalten**. In den Jahren 2022 bis 2023 wurden **gezielte Teilsanierungen** mit Kostenaufwand von **rund € 75.000,-** durchgeführt.

Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen:

- **Heizungstausch**: Umstellung von Öl auf eine moderne **Pelletsheizung**
- **Kaminsanierung** im Küchenbereich
- **Trockenausbau** im Innenbereich
- Einbau einer **neuen Küche mit modernen Geräten**
- Vollständiger **Neubau des Badezimmers**
- **Erneuerung der Wasserzufuhr im Keller**
- **Neue Stromleitungen**
- **Innenraumanstriche** (Ausmalen)
- **Dach mit Tonziegeln**

Diese umfassenden Arbeiten machen das Objekt auch aus technischer Sicht zu einem **gepflegten und modernisierten Zuhause** mit viel Potential.

Wenn Sie Interesse am **Kauf dieses besonderen Anwesens** haben oder weitere Informationen wünschen, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Sie persönlich kennenzulernen!**

**Die nächsten Besichtigungen finden am Freitag, 13.06.2025 von 07:00 bis 09:00 Uhr statt. Wir bitten um Online-Terminbuchung unter: [Hier geht's zur online Terminbuchung](#)**

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 208.3  
arf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwär F

mebedarf:  
Faktor Gesamte29.45  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GD  
esamtenergieeff  
izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)