

**Luxusvilla mit historischem Charme und modernem  
Komfort in Hartberg | ZELLMANN IMMOBILIEN**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 24145**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8230 Hartberg
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	468,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	75,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

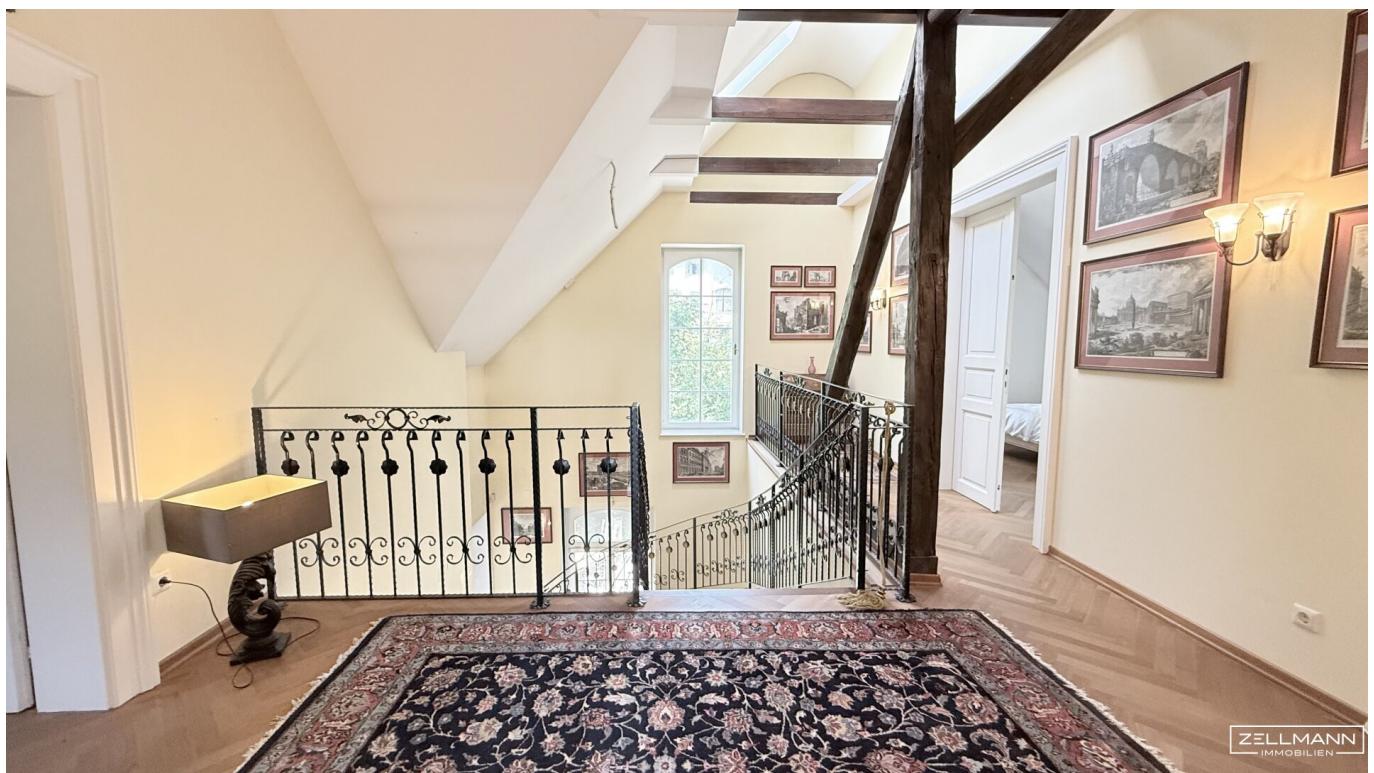


Kontakt hinzufügen  
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



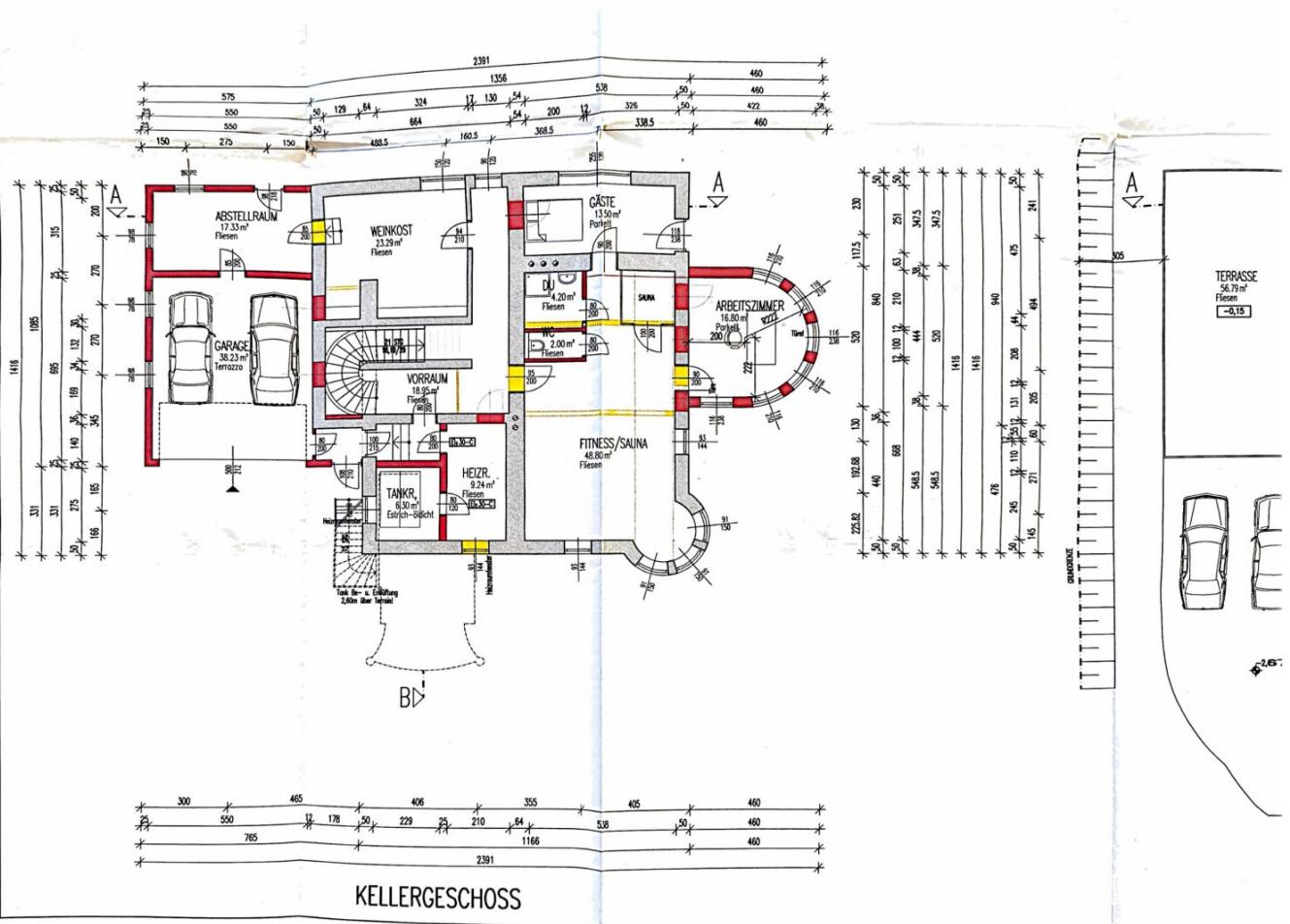


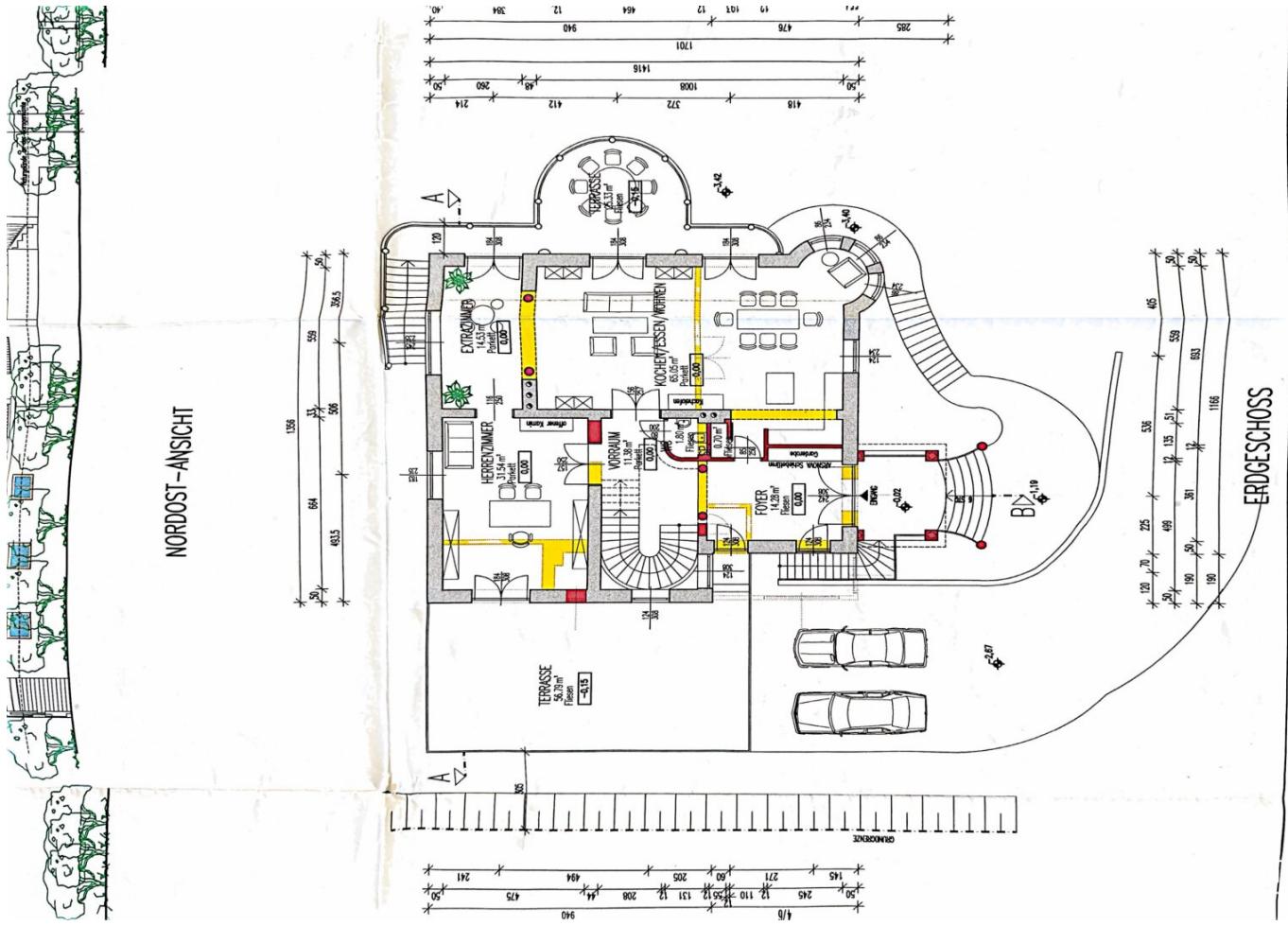




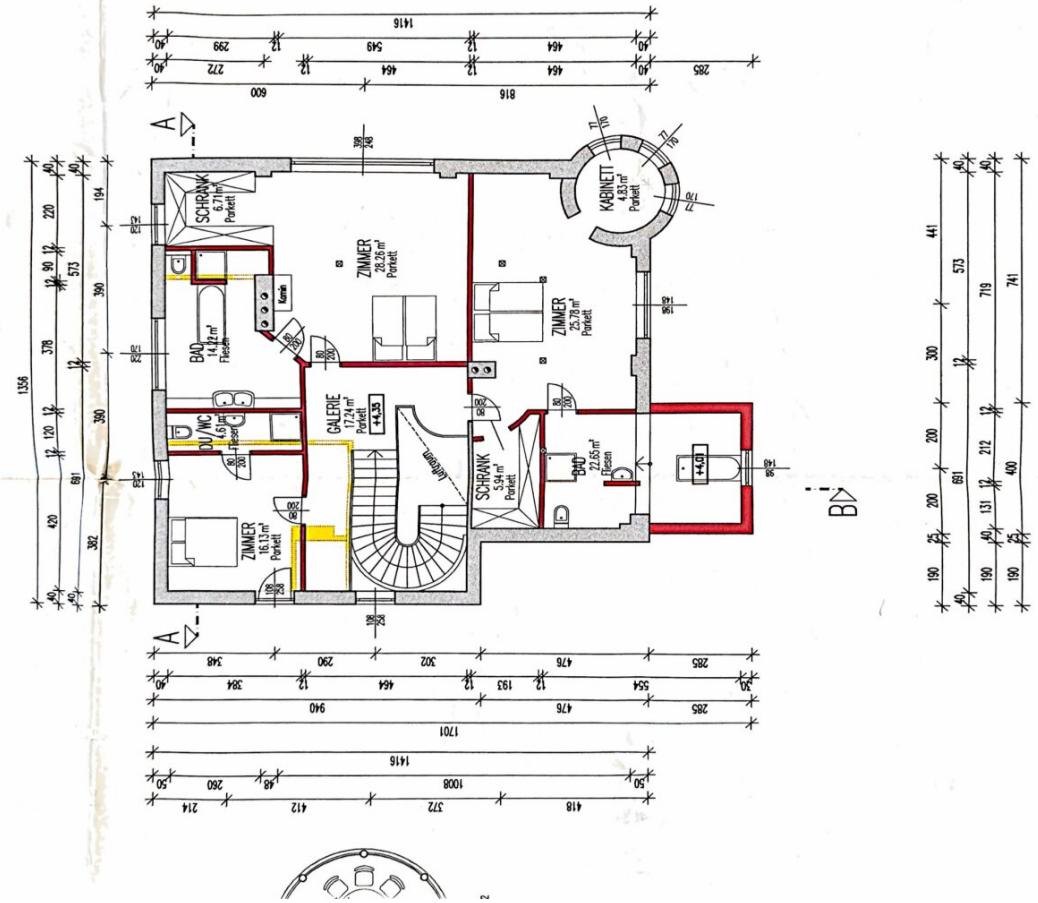
ZELLMANN  
IMMOBILIEN







SÜDWEST-ANSICHT



DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Villa wurde 1912 im damals noblen Viertel in massiver Bauweise errichtet und zwischen 2004 und 2005 umfassend saniert und modernisiert. (**fiktives Baujahr = 2005**). Sie ist unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Keller, oder eigentlich das Souterrain, umfasst verschiedene Räume wie einen Heizraum, Weinkeller und ausreichend Platz für einen Fitness-Saunabereich. Ebenso ist dort eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Einlegerwohnung untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Räume wie ein Foyer, Ess-Wohnraum, Küche und ein Herrenzimmer. Das Dachgeschoss bietet eine Galerie, drei Zimmer, zwei Badezimmer und zwei Schrankräume.

**Objektbeschreibung** Diese exklusive Villa wurde im Jahr 1912 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Hartberg. Die hochwertige Architektur und die aufwendige Sanierung in den Jahren 2004 bis 2006 machen dieses Anwesen zu einem einzigartigen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Villa beeindruckt durch ihre großzügige Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine elegante, historische Bauweise mit modernen Ergänzungen.

### Eckdaten der Immobilie

- **Grundstücksfläche:** 2.582 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 468,54 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1912, generalsaniert 2005
- **Bauweise:** Ziegel-Massivbauweise mit repräsentativem Stuck
- **Keller:** 75,11 m<sup>2</sup>, inklusive Weinkeller, Saunabereich und einer zusätzlichen 80 m<sup>2</sup> großen Einlegerwohnung mit ebenerdigem Zugang zum Garten sowie direktem Zugang von der Doppelgarage
- **2 Terrassen:** 82,12 m<sup>2</sup>
- **Garage:** Großzügige Doppelgarage mit darüberliegender Terrasse und zusätzlichem Abstellraum
- **Carport:** ca. 30 m<sup>2</sup> für 2 PKWs

### Ausstattung & Besonderheiten

- **Fenster:** Hochwertige Holzfenster mit 2-fach Verglasung

- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Fischgrät-Parkett aus Eiche, bzw. Kirsche, Steinboden, Fliesen
- **Sanitäreinrichtungen:** Exklusive Ausstattung mit großzügigen Badezimmern
- **Heizung:** Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung, Bauträgerheizung, 3 zur Gänze sanierte Jugendstil Kachelöfen
- **Elektroinstallationen:** Moderne Verkabelung, Alarmanlage
- **Innentüren:** Geschliffene und neu lackierte original Holztüren im klassischen Kassetten Stil
- **Zusätzlich:** offener Kamin, aufwendige Stuckelemente, große Raumhöhen von durchschnittlich 3,60 m
- **Einzigartig:** Mondäne Einfahrt, Einlegerwohnung im Souterrain, Weinstüberl

## Raumaufteilung

Das Objekt verfügt über eine durchdachte Aufteilung auf mehrere Etagen:

- **Erdgeschoss:** Großzügiges Foyer mit WC und Abstellraum, beeindruckendes Stiegenhaus, weitläufiger Ess- und Wohnbereich mit Jugendstil Kachelofen, angrenzende stilvolle Küche, Herrenzimmer mit offenem Kamin, Zugang zu den Terrassen aus allen Zimmern.
- **Obergeschoss:** Galerie mit Stiegenaufgang, Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Ankleideraum und Jugendstil Kachelofen, zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer und ein weiterer Ankleideraum.
- **Souterrain, bzw. Kellergeschoss:** Vorraum mit Stiegenaufgang, Heizraum, Tankraum, eleganter Weinkeller, ausreichender Platz für einen Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessraum, 80 m<sup>2</sup> große Einleger- oder Gästewohnung mit ebenerdigem Zugang zum Garten sowie direktem Zugang von der Doppelgarage.

## Außenanlagen

- Großer Garten mit gepflegter Bepflanzung und altem Baumbestand
- Salettl und Brunnen im Garten
- Terrassen mit viel Platz für Entspannung und gesellige Abende

- Separates Carport und großzügige Doppelgarage mit oberliegender Terrasse
- Mondäne Einfahrt mit stilvoller Gestaltung und fernbedienbarem Eisentor

**Lage & Infrastruktur** Die Villa befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Infrastruktur der Stadt Hartberg:

- **Bildungseinrichtungen:** Schulen und Kindergärten im Umkreis von 3 km
- **Gesundheit:** Arztpraxen, Apotheken und Krankenhaus in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Einzelhandel in der Umgebung
- **Freizeit & Natur:** Sport- und Kultureinrichtungen, Parks und Naherholungsgebiete

**Lagebeschreibung** Hartberg ist eine charmante Stadt in der Steiermark und besticht durch ihre hohe Lebensqualität. Die Stadt verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Das Stadtzentrum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der freien Natur ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind größere Städte wie Graz und Wien gut erreichbar. Zudem bietet Hartberg eine hervorragende Infrastruktur mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

**Fazit** Diese hochwertige Villa bietet eine perfekte Kombination aus Eleganz, Komfort und Funktionalität. Die großzügige Raumauflistung, die luxuriöse Ausstattung und die ruhige Lage machen sie zu einer erstklassigen Immobilie in Hartberg.

**Nachdem wir Ihre Anfrage erhalten haben, übersenden wir Ihnen sehr gerne viele weitere Fotos, wie auch alle Unterlagen und Pläne dieser wunderschönen Immobilie.**

#### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap