

# EXPOSÉ

Imposantes Landhaus in idyllischer Ruhelage in Hausmannstätten | 211 m<sup>2</sup> WF | 424 m<sup>2</sup> NF | 9.398 m<sup>2</sup> GF

OBJEKTART	Einfamilienhaus
BAUTYP	Altbau
WOHNFLÄCHE	211 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	424 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	9.398 m <sup>2</sup>
ZIMMER	5
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 565.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung vor Ort und alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Hochfeldweg  
8071 Hausmannstätten  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Wunderschön gesetzter Herd
- Kachelofen
- 3 Loggien (6, 10 & 11 m<sup>2</sup>)
- Gepflegter Parkgarten
- Holzschuppen
- Keller (75 m<sup>2</sup>)
- Dachboden (120 m<sup>2</sup>)
- Hausbrunnen

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 228,56 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: F
- f<sub>GEE</sub>: 3,15
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: E

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Dieses im 19. Jahrhundert erbaute und in den 1980er Jahren erweiterte Landhaus verfügt über 2 Stockwerke und befindet sich in Ruhelage auf einer Anhöhe über dem Ort Hausmannstätten. Es steht auf einem parkähnlich gestalteten, imposanten 9.398 m<sup>2</sup> messenden Grundstück inmitten eines Mischwaldes und ist direkt an ein Nachbarsgebäude angebaut.

Die Grundstücke liegen am Ende einer Sackgasse. Das wunderschöne Herrenhaus umfasst rund 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist größtenteils unterkellert und besitzt 3 Loggien sowie einen Dachboden. Zum Haus gelangt man über eine repräsentative Zufahrt.

### Erdgeschoss

- Großer Vorräum, Abstellraum
- 2 größere Zimmer, 1 Zwischenzimmer
- Große Wohnküche
- Bad mit Dusche und separates WC
- 2 Loggien

Über die 11 m<sup>2</sup> große erste Loggia gelangt man zum großzügigen Vorzimmer, wo sich der Abgang zum Keller sowie der Aufgang ins erste Obergeschoss befinden. Von hier aus kommt man über ein kleineres Zwischenzimmer in das erste rund 30 m<sup>2</sup> große Zimmer, welches besonders hell ist. Highlight ist hier ein uriger Kachelofen.

Gegenüberliegend finden sich ein Abstellraum, ein Flur inkl. gefliestem Bereich und Waschbecken sowie die 32 m<sup>2</sup> große Wohnküche, welche über einen wunderschön gesetzten Holzofen sowie über eine alte Holzdecke, einen Essbereich und eine Küchentheke verfügt. Von hier aus führt eine Tür zur zweiten Loggia (6 m<sup>2</sup>) und somit zum Außenbereich.



Das zweite, etwa 16 m<sup>2</sup> große Zimmer umfasst einen eigenen Badezimmerbereich inkl. Duschkabine und Waschbecken. Über den Flur gelangt man zu einem separaten WC.

### **Obergeschoss**

- Großzügige Diele, Abstellraum
- 2 Zimmer, 1 Ankleideraum
- Badezimmer inkl. Badewanne und WC
- Vorbereitung für weiteres Bad / WC / Küche
- Loggia

Im Vorraum des 1. Stockwerkes befindet sich ein Abstellraum sowie der Aufgang zum Dachboden, welcher nicht ausgebaut ist, jedoch 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche und somit viel Stauraum bietet. Von hier gelangt man auch zur 10 m<sup>2</sup> großen dritten Loggia des Landsitzes, die durch einen wunderschönen Ausblick auf das grüne Hausmannstätten besticht.

Das 23 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist ebenfalls sehr hell. In dessen Vorbereich befinden sich ein Ankleideraum sowie ein Badezimmer inkl. Badewanne, WC, Waschbecken und großem Spiegel. Das zweite, mit 45 m<sup>2</sup> messende äußerst groß geschnittene Zimmer ließe sich in 2 Zimmer teilen. Der Blick aus den Fenstern geht auf den eigenen, schönen Grund. Hier sind Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer und WC bzw. für eine Küche vorhanden.

### **Garten**

Im über 9.000 m<sup>2</sup> großen Gartenbereich darf man sich über einen Abstellplatz für PKWs, eine urige Sitzgruppe aus Holz sowie einen Holzschuppen freuen. Ein Gemüsegarten, verschiedenste Bäume (Edelkastanie, alte Nussbäume, Mispelstrauch etc.) werden Hobbygärtner begeistern. Außerdem ist ein großes, rundes Becken vorhanden, das zu einem Biotop umgestaltet werden kann. Generell bietet der große Garten, wie auch das Haus, viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Keller und Anschlüsse**

Der Keller setzt sich aus einem schönen Gewölbekeller sowie Lagerräumen zusammen und ist mit einer Pumpe für den hauseigenen Brunnen ausgestattet. Zusätzlich ist das Haus an das Ortswasser der Gemeinde sowie an den Kanal angeschlossen. Geheizt wird über Fernwärme.

Jährliche Kosten (aktuell, inkl. USt.): € 1.072,-  
Müll- und Kanalgebühren: € 500,-  
Grundsteuer: € 422,-  
Schornsteinfeger: € 150,-

### **LAGE**

Das Landhaus ist ruhig gelegen und dennoch gut an die örtliche Infrastruktur und das Verkehrsnetz angeschlossen:

- In wenigen Gehminuten gelangt man mitten in den Ort von Hausmannstätten. Supermärkte, Restaurants, Cafés, ein Kindergarten sowie die Volksschule und NMS erreicht man in etwa 10 Gehminuten.
- Ärzte, eine Apotheke, Banken, Friseure und diverse Sportplätze sind ebenfalls in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Zum Bahnhof in Kalsdorf bei Graz braucht man mit dem Auto 11 Minuten. Mit der Linie S5 erreicht man Graz in unter 15 Minuten (Abfahrt tagsüber alle 15 bis 30 Minuten).
- Die Fahrradrouten R66 befindet sich 8 Minuten mit dem Fahrrad entfernt und führt bis nach Fernitz und Kolmegeg. Von der R66 aus gelangt man auf weitere Radrouten, so etwa auf den beliebten Mur-Radweg (R2).
- Tolle Ziele für Ausflüge mit Familie und Freunden in der Nähe sind die Mur-Promenade in Fernitz, die in etwa 7 Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen ist und der etwa 8 Autominuten entfernte Tierpark Aumühle. In ca. 15 Minuten gelangt man mit dem PKW zum Österreichischen Skulpturenpark sowie zum Österreichischen Luftfahrtmuseum in Kalsdorf.
- Die Autobahn-Auffahrt „Knoten Graz-West“ auf die Süd Autobahn (A2) liegt ungefähr 10 Autominuten entfernt und führt in nördlicher Richtung nach Wien sowie in südlicher Richtung über Klagenfurt zur italienischen Staatsgrenze .





**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

**Gregor Andrekowitsch**

Tel.: +43 660 4493969

E-Mail: [andrekowitsch@gersin.at](mailto:andrekowitsch@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

**GER SIN**  
Immobilien

#wirbewegenwohnen