

Traumhafter Aus- und Grünblick - Toller Neubau mit großer Terrasse - Weinberg 8462 Gamlitz

€ 650.000,00

4 Zimmer

ca. 120,00 m²



OBJEKTBSCHREIBUNG

Rundum dieses tolle Haus, mit viel Garten, einem Weinberg und mit zwei Terrassen, mit einem einzigartigen Bilderbuchausblick in das grüne Herz der Südsteiermark, liegen die sanften Hügel der einzigartigen Weinlandschaft an der südsteirischen Weinstraße, mit einladender Gastronomie und vielen Freizeitmöglichkeiten, nur wenige Minuten von Gamlitz entfernt.

Die 38er Feinkammerziegel wurden außen mit Sumpfkalkputz verputzt. Sowie innen, der 5cm dicke Lehmputz sorgen für ein großartiges Raumklima. Das Bramac Kaltdach wurde mit 25cm Einblasdämmung isoliert und bietet somit nicht nur Kälteschutz sondern auch Hitzeschutz. Eine Solaranlage und eine Luftwärmepumpe, garantieren ökologische, sparsame Wärme und Energie. In allen Räumen wo Holzboden ist befindet sich die Heizung in der Wand. Überall wo Fliesen sind, ist die Heizung im Boden.

Im Erdgeschoss befinden im Eingangsbereich ein geräumiger Flur, ein Badezimmer mit Wanne und ein WC extra mit Waschbecken. Zentral begehbar vom Flur kommt man in zwei sonnendurchflutete Schlafzimmer mit schönen Lerchenholzdielen. Auch die Fenster sind Lerchenholz, doppelt verglast und mit Außenrollos ausgestattet.

Vom Schlafzimmer kann man auf eine ebenerdige Terrasse, welche von der Terrasse im OG (35m²) vor der Sonne geschützt wird und an die schöne Gartenwiese angrenzt. nach der Wiese liegt angrenzend der Weinberg, welcher für 17 Jahre verpachtet wurde. Die Pacht besteht aus Weinlieferungen und gemähter Wiese.

Im Obergeschoss ist der helle, große Wohnraum mit offener Küche und einem raumluftunabhängigem, automatisiertem Kamin und der sehr großen Terrasse mit einem traumhaften Ausblick.

Im Untergeschoss, befindet ein weiteres helles Zimmer, das Fenster ist ohne Außenrollo. Ein Badezimmer mit Dusche und WC extra. Ein geräumiger Waschmaschinenraum, sowie Lagerraum.

Für Autos gibt es ein Carport für zwei Autos und vier Abstellplätze.

Gamlitz liegt an der Südsteirischen Grenz Straße B 69, die die Gemeinde im Westen mit Eibiswald, der Soboth und Lavamünd und im Osten mit dem etwa fünf Kilometer entfernten Ehrenhausen verbindet; dort besteht ein Anschluss an die Pyhrn Autobahn A 9 (Anschlussstelle Vogau-Straß) und damit an eine hochrangige Verbindung nach Graz. Eine lokale Straßenverbindung führt nach Ratsch an der Weinstraße und zur Steirischen Weinstraße. Der nächste Bahnhof liegt ebenfalls in Ehrenhausen an der Südbahn und wird von der Linie S 5 der Grazer S-Bahn bedient.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Gefällt Ihnen diese Liegenschaft?

Noch mehr attraktive Objekte finden Sie auf www.IMMO-CONTRACT.com.

Seien Sie der Erste!

Für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierung steht Ihnen Frau Silvia Dowsing-Tieber, Tel. 050 450-574 oder 0676/ 841 420 574 gerne zur Verfügung.

IMMER aktuell: VOLKSBANK

www.IMMO-CONTRACT.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:98.1 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor

Gesamtenergieeffizienz:1.14Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C

Objektnummer	2000/33440	Objektart	Land-/Forstwirtschaft (Weinbau)
Vermarktung	Kauf	Lage	Gamlitz - Südsteirische Weinstraße
Grundfläche	ca. 1.700,00 m²	Wohnfläche	ca. 120,00 m²
Zimmer	4	WC	2
HWB Klasse	C	fGEE Klasse	C

Terrassenfläche	ca. 50,00 m²	Bad	2
Terrasse	2	Freistellplätze	6
HWB Wert	98,1 kWh/m²a	fGEE Wert	1.14

Silvia Dowsing-Tieber

Silvia.Dowsing@IMMO-
CONTRACT.com

+43 676/841 420-574

www.IMMO-CONTRACT.com

