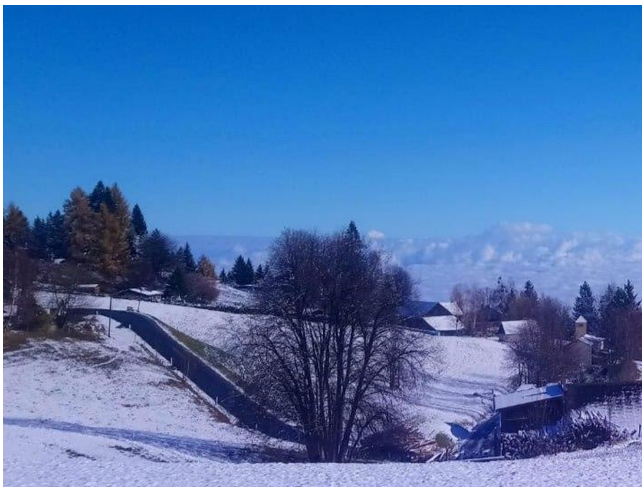


# Exposé

## Ferienhaus in Deutschlandsberg

**AUSZEIT GESUCHT? Modernisiertes Wohn/Ferienhaus-  
Bergidylle pur auf 1000 m Seehöhe- von Privat**



Objekt-Nr. OM-402596

**Ferienhaus**

Verkauf: **380.000 €**

8530 Deutschlandsberg  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	922,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie wünschen sich einen Ruhepol, um einfach anzukommen und sich sofort erholen zu können, sie brauchen eine Auszeit vom Alltag, Sie wollen entschleunigen und einfach mal die Seele baumeln lassen, um den Kopf freizubekommen?

Herzlich Willkommen in der Steiermark, hier auf 1000 m Seehöhe in einem malerischen Bergdorf, in gefragter Urlaubs- und Erholungsregion der Koralpe, bieten wir Ihnen unser Wohn/Ferienhaus von Privat zum Kauf an.

Ihre persönliche Auszeit+++ mit flexibler Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz+++ ist für all diejenigen geeignet die auf der Suche sind nach:

+++ einem Feriendomizil, einem festen Anlaufpunkt, ein persönliches zweites Zuhause mit freiem Blick in die Natur umgeben von Bergen, Wäldern und schönen Bergwiesen, Privatsphäre -keine direkten Nachbarn, aber mit guter Infrastruktur in 10 Min. alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen zu können +++

+++ einem Neuanfang -Auswandern nach Österreich-, der Wunsch, die Überlegung ist schon länger da, einfach frei in der Natur leben können mit Platz und Ruhe, arbeiten im Home-Office wäre perfekt, dank Glasfaseranschluss ist das möglich +++

+++ einem Altersruhesitz, für jetzt oder später, erst als Ferienhaus nutzen und später dann im Alter die Ruhe genießen mit Hauptwohnsitz +++

+++ Bewegungsfreiheit auf einem ca. 922 m<sup>2</sup> großen voll eingezäunten und eben Grundstück (in der Bergregion eher unge-wöhnlich), komplett nach Süden ausgerichtet und bietet das ganze Jahr über sonnenreiche Tage, Ideal für Hundesitzer und ihren Hunden, Gartenfreunde und Ruhesuchende +++

+++ Freizeitaktivitäten, das ganze Jahr über: Wandern und in schönen Almhütten einkehren, Skifahren, Golfspielen, Mountain-biking, Kulturangebote nutzen, wunderbares Essen und gute Weine genießen und das alles in kurzer Zeit erreichbar oder direkt vor der Haustür starten +++

Das ursprünglich 1964 in Hanglage errichtete massive Wohnhaus wurde von den vorherigen Eigentümern 1988 um einen massiven Anbau erweitert und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Dabei wurde das alte Haus ebenfalls saniert und auf den Stand von 1988 gebracht.

Die Immobilie wurde ab 2019 teilsaniert und modernisiert und das Haus befindet sich nun in einen offenen, hellen, freundlichen und modernen Zustand und kann ohne großen Aufwand bezogen werden.

Das Haus wurde bereits in Teilen auf die Zukunft ausgerichtet. Eine Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung wurde 2019 erneuert, ein neuer Kamin mit Edelstahlrohr eingebaut und alle Fenster, Terrassen- und Balkontüren und Haustür durch 3-fach Isolier-verglasung ersetzt. Die Heizungsrohre und Wasserleitungen wurden isoliert und der Dachboden mit Dämmung versehen.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer, Küche mit Zugang Terrasse-Garten, Kammer Treppe, Badezimmer, Abstellraum + Vorraum

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, kleines Wannenbad, WC + Vorraum

zusätzliche Nutzfläche:

Garage, Hauseingang Treppe mit Garderobe, Terrasse, Balkon, Erdkeller

Modernisierung/Sanierung 2019-2024

+ Erdwärmepumpe Vaillant (2019) mit Tiefenbohrung + Warmwasserspeicher

- + Fenster/Haustür Internorm 3-fach Verglasung (2019)
- + Kamin und Edelstahlrohr neu (2019)
- + Küche saniert (2019), Estrich und Abwasserrohre neu verlegt, neu gefliest
- + Innen- Modernisierung komplett Wände + Böden, Badezimmer OG + EG
- + Dach/Fassade neuer Anstrich (2022)
- + Dachboden Dämmung und Rohrisolierung (2022)

Wenn Sie dieses schöne Haus überzeugt hat und Sie dem "Ruf der Berge" folgen wollen und Sie sich Ihr eigenes und besonderes "Platzerl" erträumen, dann nutzen Sie diese seltene Gelegenheit. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- + Garage mit elektrischem Garagentor + 1 Stellplatz vor dem Haus
- + Grundstück + Haus komplette Südausrichtung und eingezäunt- unverbauter Blick
- + Bodentiefe Fensterfront Wohnbereich EG – viel natürliches Licht/Sonne
- + Grundstück voll erschlossen- Flächenwidmung: Freiland- Landschaftsschutzgebiet
- + Massivbauweise-Baugenehmigung Anbau 1987/1988 liegt vor
- + Benutzungsbewilligungen erteilt
- + Zusätzliche Fußbodenheizung Erdgeschoss
- + neue SAT-Anlage + Glasfaseranschluss

Mobiles Inventar kann nach Absprache mit erworben werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das Objekt wird privat verkauft – es fallen somit keine Maklergebühren an.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben in unserer Anzeige wurden nach bestem Wissen erstellt, sie erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Grundrisse/Ansichten sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Aus diesem Grund wird von uns keine Gewähr auf Größe, Ausstattung und Beschaffenheit übernommen. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag über die Immobilie.

## Lage

Sie erwerben hier ein charmantes Objekt in erstklassiger Lage im Luftkurort Trahütten mit Natur pur und doch zentral gelegen mit guter Infrastruktur.

Bereits Ende des 19. Jh. war Trahütten ein Erholungsort für die Städter und Anziehungspunkt für Prominente, die zur "Sommerfrische" auf den Berg kamen. Fast schon vergessen, wie die "Herrschaften" einen Rückzugsort von der drückenden Hitze der Stadt in den Bergen suchten und doch wieder aktuell, wie damals. Die hohe Sommerhitze in den Städten, flexible Arbeitsmodelle und der Wunsch nach naturnahem Urlaub sorgen für wachsenden Zulauf, besonders in gut erreichbaren Regionen. Aus diesem Grund ist Trahütten so beliebt bei Wochenend- und Ferienhausbesitzern aus Graz, Wien, Niederlande und Deutschland.

Einblick über die Aktivitäten des Dorfes unter: [www.trahuetten.net](http://www.trahuetten.net)

In ca. 10 Min. erreichen Sie Deutschlandsberg mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Tierärzten, Krankenhaus etc. und bietet ein vielfältiges Kulturprogramm.

Ganzjährige Urlaubsregion Koralpe: ideal für Aktiv-Urlauber, Mountainbiking, Wandern, Ski- und Snowboardgebiet Weinebene mit Langlauf-Loipen in ca. 17 Min. erreichbar, Golfplatz Schloss Frauental in ca. 10 Min. erreichbar.

Idealer Ausgangspunkt für Tages- und Wochenendausflüge z.B.:

Graz – ca. 40 Min., Wien- ca. 2,5 Std., Klagenfurt- ca. 1,5 Std., Kroatien Meer- ca. 4 Std.,

Italien- Venedig ca. 4 Std., Slowenien- ca. 3 Std.

Die neu eröffnete Koralmbahn bietet jetzt eine schnelle Verbindungen zwischen Graz-Klagenfurt in ca. 40 Minuten.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Herbst



# Exposé - Galerie



Haus Eingang Nordseite



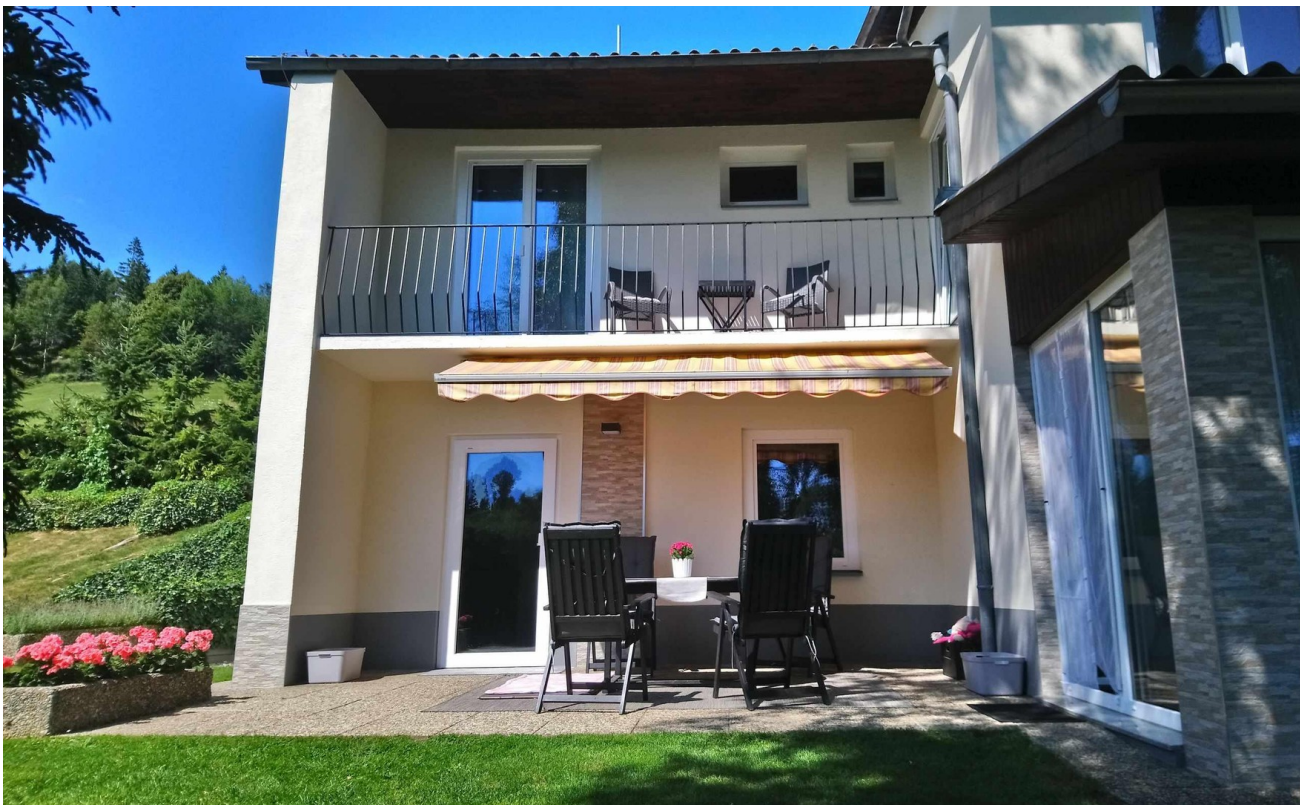
Haus Ansicht Ostseite



# Exposé - Galerie



Haus Ansicht Süd-West



Terrasse Süd



# Exposé - Galerie



Garage



Erdwärmepumpe Tiefenbohrung

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



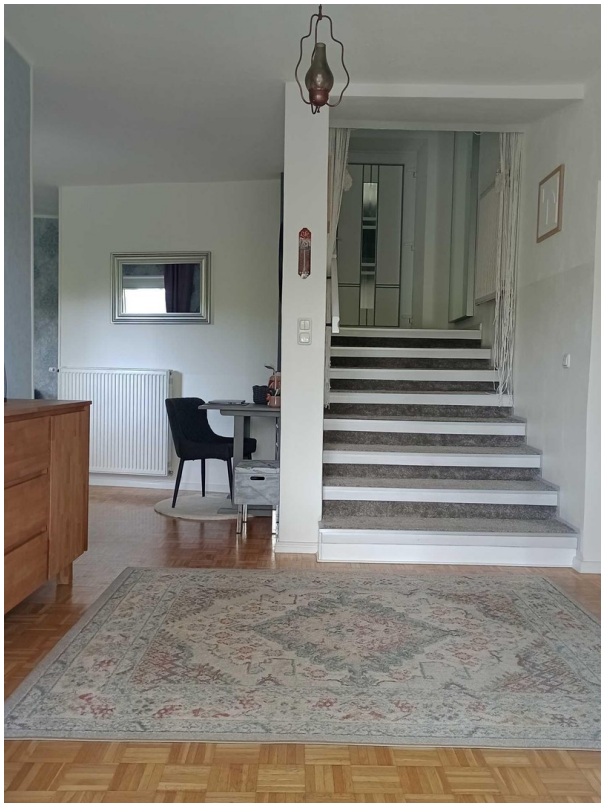
Wohnzimmer mit Kamin



# Exposé - Galerie



Lesecke



Treppe Vorraum Flur



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



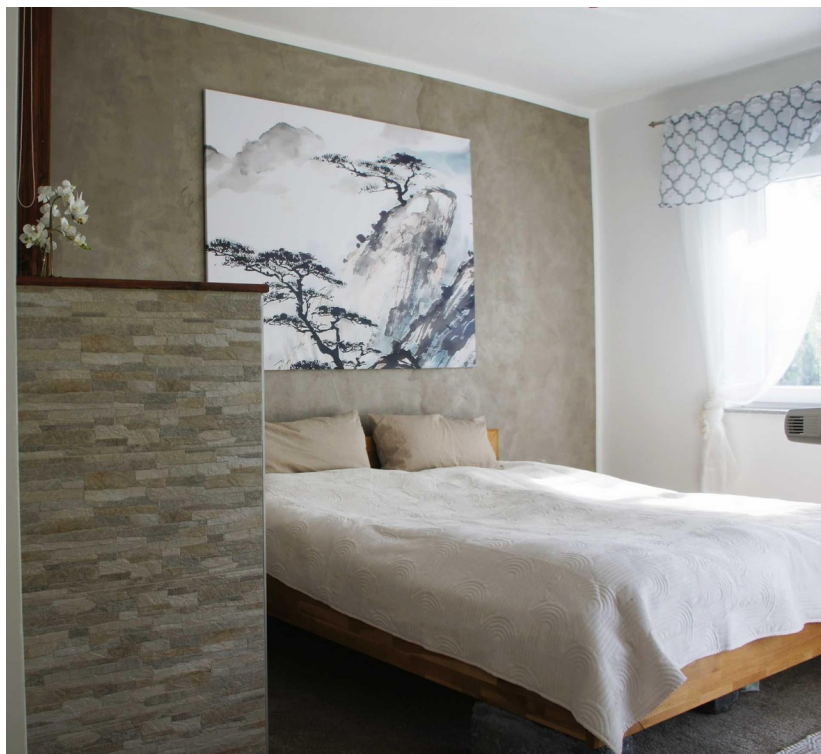
Duschbad EG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



WC OG



Kleines Wannenbad OG



# Exposé - Galerie



ebener Garten Südlage



Garten Südlage



# Exposé - Galerie



Winter Garten



Sonnenaufgang



# Exposé - Galerie

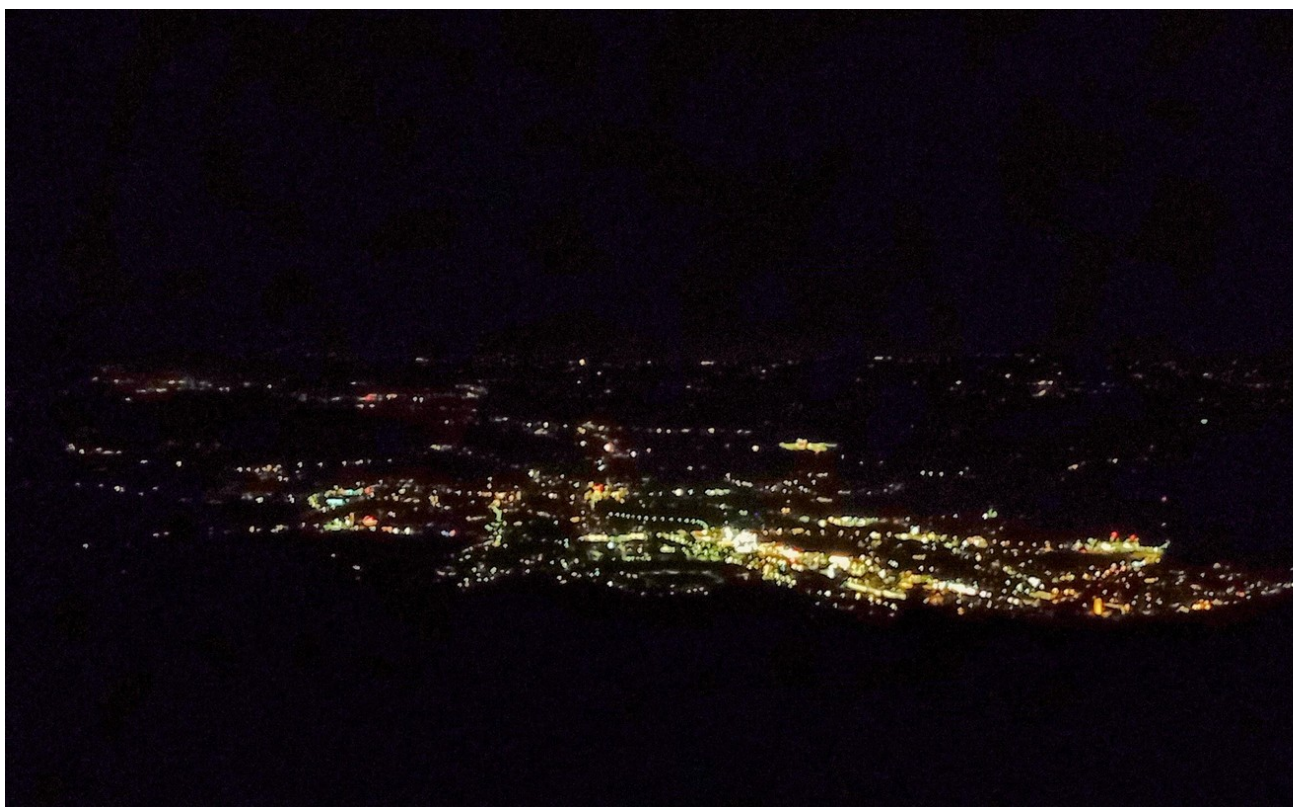


Herbst Umgebung



1 Minute Fußweg Blick ins Tal

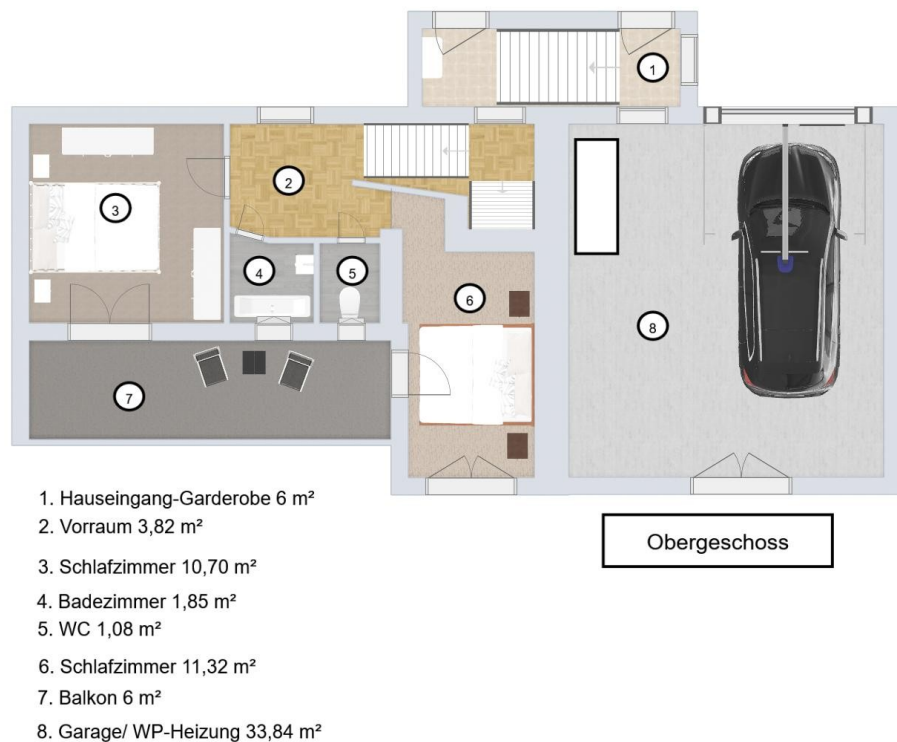
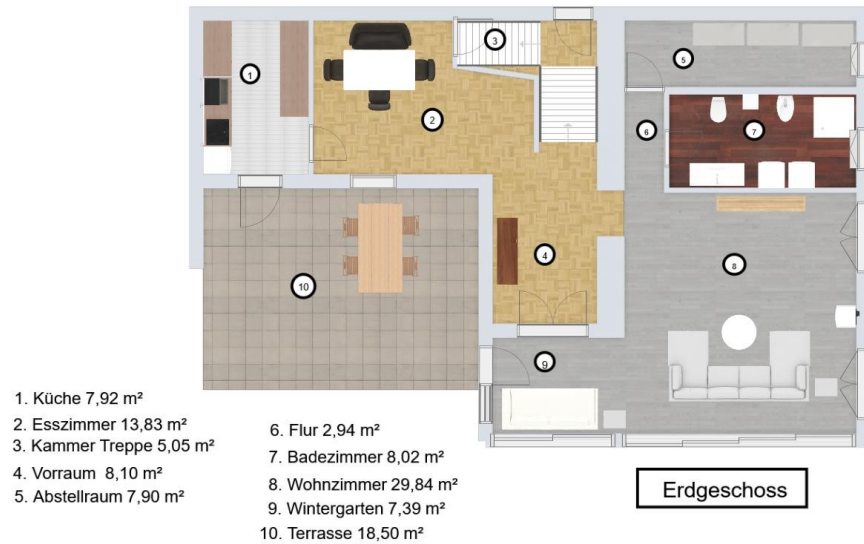
# Exposé - Galerie



Blick ins Tal bei Nacht

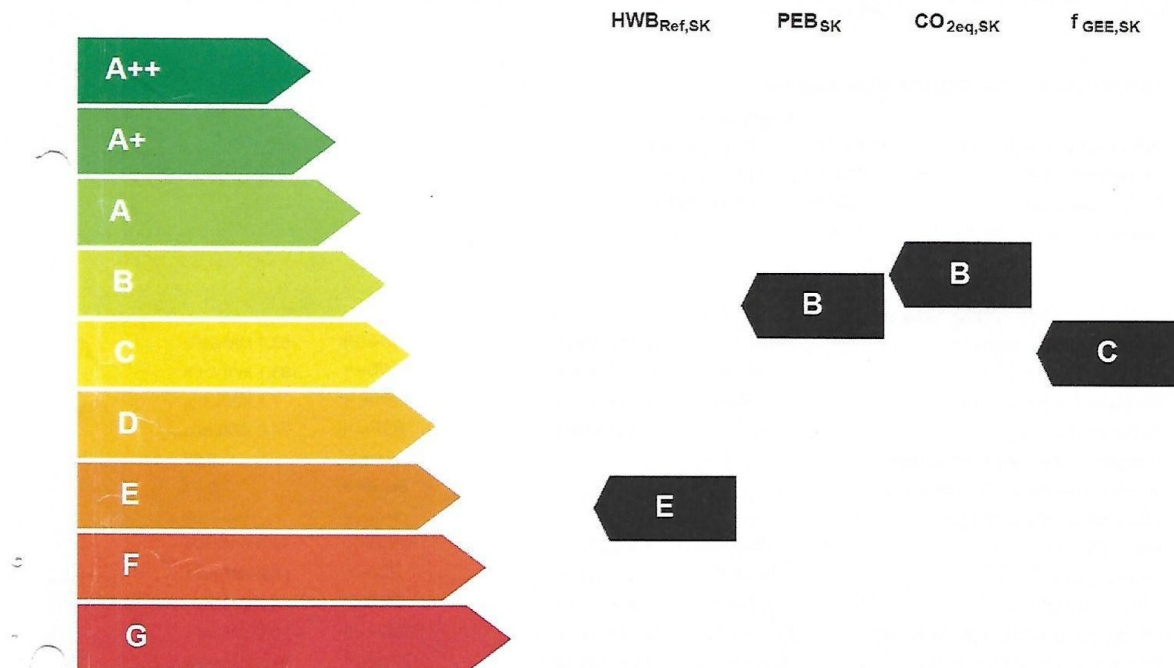


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**$HWB_{Ref}$  183,1**

**$f_{GEE}$  1,34**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:  
Bauphysikalische Daten:  
Haustechnik Daten:

Laut Planunterlagen, Energieausweis von 2017 und den Angaben von den  
Laut Energieausweis von 2017 und den Angaben von den Eigentümern.  
Laut Angaben von den Eigentümern.

## Haustechniksystem

Raumheizung:  
Warmwasser:  
Lüftung:

Monovalente Wärmepumpe mit Quell-/Heizungsmedium Erdreich (Sole, Tie  
Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert  
Lüftungsart Natürlich

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlini  
Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach  
5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte na  
mit ECOTECH 3.3, Rel.-Nr. 1781.