

Exposé

Villa in Lannach

Provisionsfrei: Großzügiges, uneinsichtiges Anwesen mit privater Zufahrt und unverbaubarem Weitblick



Objekt-Nr. OM-446710

Villa

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Herzog

8502 Lannach
Steiermark
Österreich

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.945,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	314,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	605,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Anwesen ist ein Ort der Ruhe – geschaffen für Menschen, die Raum, Privatsphäre und Weitblick schätzen. Über eine private Zufahrt erreichbar, liegt die Liegenschaft nahezu uneinsehbar und dennoch zentral in Lannach. Freier Blick auf Wasser und Grün, ein eigener Naturteich, parkähnlicher Altbaumbestand und eine substanzstarke Bebauung machen dieses Objekt zu einer Rarität. Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder in Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnet sich außergewöhnliche Nutzungsfreiheit.

Eckpunkte im Überblick:

Grundstück: ca. 3.945 m²

Wohnfläche: ca. 314 m²

Zimmer: 9

Bäder/WCs/Küchen: 2

Außenflächen: ca. 60 m²

Gartenhaus: ca. 60 m²

Keller: ca. 175 m² Nutzfläche

Garagen: ca. 80 m²

Bauweise: Ziegelmassiv

Baujahr: 1975 / 2000

Öffentliche Abgaben: EUR 112,53 mtl.

Alternative Nutzung: Praxis oder Büro

Wohnhaus & Grundstück

Schon bei der Ankunft entfaltet das südlich ausgerichtete Grundstück seine besondere Wirkung: weitläufige Grünflächen, Altbaumbestand und der Blick auf die Teichlandschaft prägen das Bild. Die Größe des Areals, die Distanz zur Umgebung und die unverbaubare Lage verleihen diesem Anwesen eine Qualität, die heute kaum noch zu finden ist.

Erdgeschoss – ca. 160 m²

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Wohnbereich des Hauses. Über die Terrasse gelangen Sie in den zentralen Durchgangsraum, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Mittelpunkt ist das ca. 42 m² große Wohnzimmer mit massivem Kachelofen und direktem Zugang zur rund 40 m² großen Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch Küche, Büro- bzw. Gästezimmer, zwei weitere Zimmer, Badezimmer und separate Toilette. Dank Raumaufteilung und Erschließung eignet sich das Erdgeschoss auch ideal für Praxis-, Ordinations- oder Büronutzung. Der Bestand bietet Raum für behutsame Modernisierung; nicht tragende Zwischenwände ermöglichen zusätzliche Gestaltungsfreiheit.

Obergeschoss – ca. 154 m²

Das im Jahr 2000 in Ziegelmassivbauweise errichtete Obergeschoss ist als privater Rückzugsbereich konzipiert. Über Galerie und Vorraum sind alle Räume zentral erreichbar. Hohe Räume, viel Licht und schöne Ausblicke schaffen eine ruhige Wohnatmosphäre. Das Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche bildet den Mittelpunkt, ergänzt durch vier Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie eine separate Toilette. Der Balkon öffnet den unverbaubaren Blick über Garten und Teich.

Keller – ca. 175 m²

Der trockene, großzügige Keller bietet umfangreiche Lagerflächen, Waschraum, Technikraum sowie einen großen Hobby-, Fitness- oder Werkstatt Raum. Ein direkter Zugang zu einer Garage ist vorhanden.

Garten & Gartenhaus

Der rund 3.400 m² große Garten bildet das emotionale Zentrum des Anwesens. Offene Wiesenflächen, alter Baumbestand und der eigene Natur- bzw. Schwimmteich schaffen eine besondere Atmosphäre. Direkt am Wasser befindet sich das ca. 60 m² große Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss – ideal als Spa-, Sauna-, Hobby- oder Rückzugsbereich.

Garagen & Technik

Zwei großzügige Garagen mit insgesamt ca. 80 m² bieten Platz für bis zu vier Fahrzeuge, Werkstatt oder Stauraum. Beheizt wird das Anwesen über eine hochwertige Öl-Zentralheizung. Vollwärmeschutz und 2-fach-Verglasung sorgen für eine solide thermische Basis. Erdgeschoss und Keller stammen aus 1975, das Obergeschoss wurde in den 2000er-Jahren aufgestockt und 2015 per Benützungsbewilligung abgeschlossen. Das Haus war ursprünglich in zwei Wohneinheiten gegliedert und verfügt über zwei Stromzähler, separate Sicherungskästen sowie getrennte Zugänge. Anschluss an Ortswasser und Kanal ist vorhanden; Dächer und Technik präsentieren sich in gepflegtem Zustand.

Ausstattung

Das Anwesen überzeugt durch eine vielseitige und substanzstarke Ausstattung in Verbindung mit außergewöhnlicher Ruhe und Privatsphäre. Das Haus bietet ca. 314 m² Wohnfläche mit insgesamt 9 Zimmern, 2 Badezimmern, 2 Toiletten sowie 2 Küchen und eignet sich dadurch ideal für großzügiges Wohnen, Mehrgenerationennutzung oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Besonders hervorzuheben sind der große Garten mit ca. 3.400 m², das ca. 60 m² große Gartenhaus, die private Zufahrt sowie die schöne Außenwirkung der Liegenschaft mit Terrasse und zwei Balkonen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Garagen und einen großzügigen Keller mit ca. 175 m² Nutzfläche.

Auch technisch bietet das Haus eine solide Basis: Beheizt wird die Liegenschaft über eine Öl-Zentralheizung. Im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung über Heizkörper und einen massiven Kachelofen, im Obergeschoss über Fußbodenheizung sowie zusätzliche Heizkörper. Die ursprüngliche Gliederung in zwei Wohneinheiten ermöglicht zudem eine getrennte Nutzung von Erdgeschoss und Obergeschoss; eine getrennte Stromversorgung ist entsprechend möglich. Insgesamt bietet die Liegenschaft eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und hochwertiger Substanz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Kontakt:

Herr Herzog

0664/994 77 893

Lage

8502 Lannach, Schilfweg 8

Mitten in Lannach gelegen und dennoch vollkommen abgeschirmt, vereint dieses Anwesen zentrale Erreichbarkeit mit außergewöhnlicher Ruhe. Die Zufahrt erfolgt abseits des Durchzugsverkehrs über eine private Straße, wodurch Einblicke und Lärm konsequent ausgeschlossen sind.

Der Blick öffnet sich frei auf Wasser und Grün – unverbaubar und uneinsehbar. Die Kombination aus Nähe zum Ortszentrum und absoluter Privatsphäre verleiht der Lage eine Qualität, die in dieser Form kaum mehr zu finden ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	1997
HWB Energieklasse	C
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



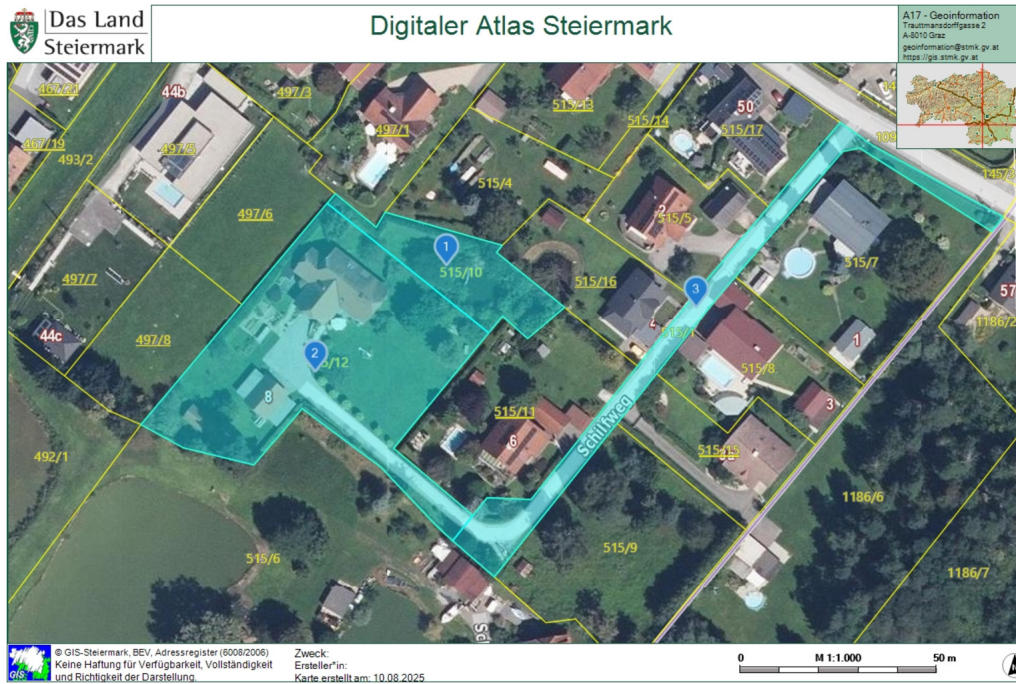
Exposé - Galerie



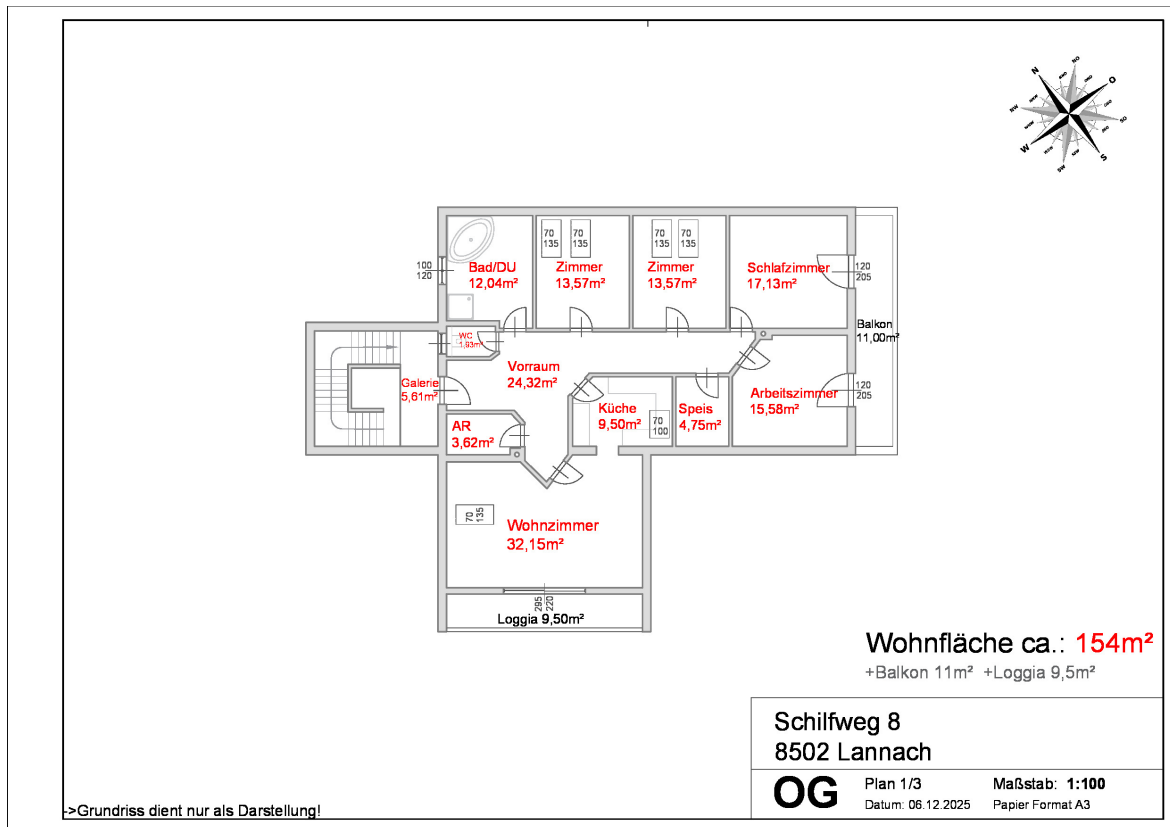
Exposé - Galerie



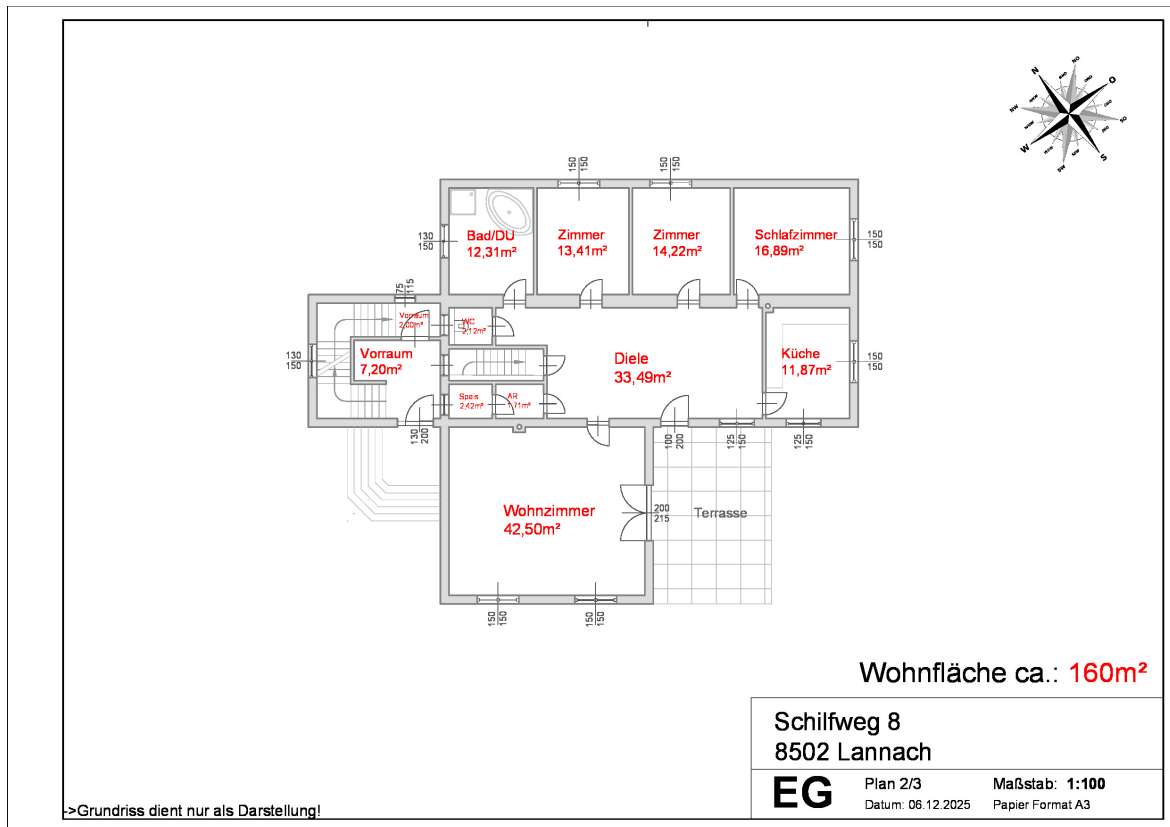
Exposé - Grundrisse



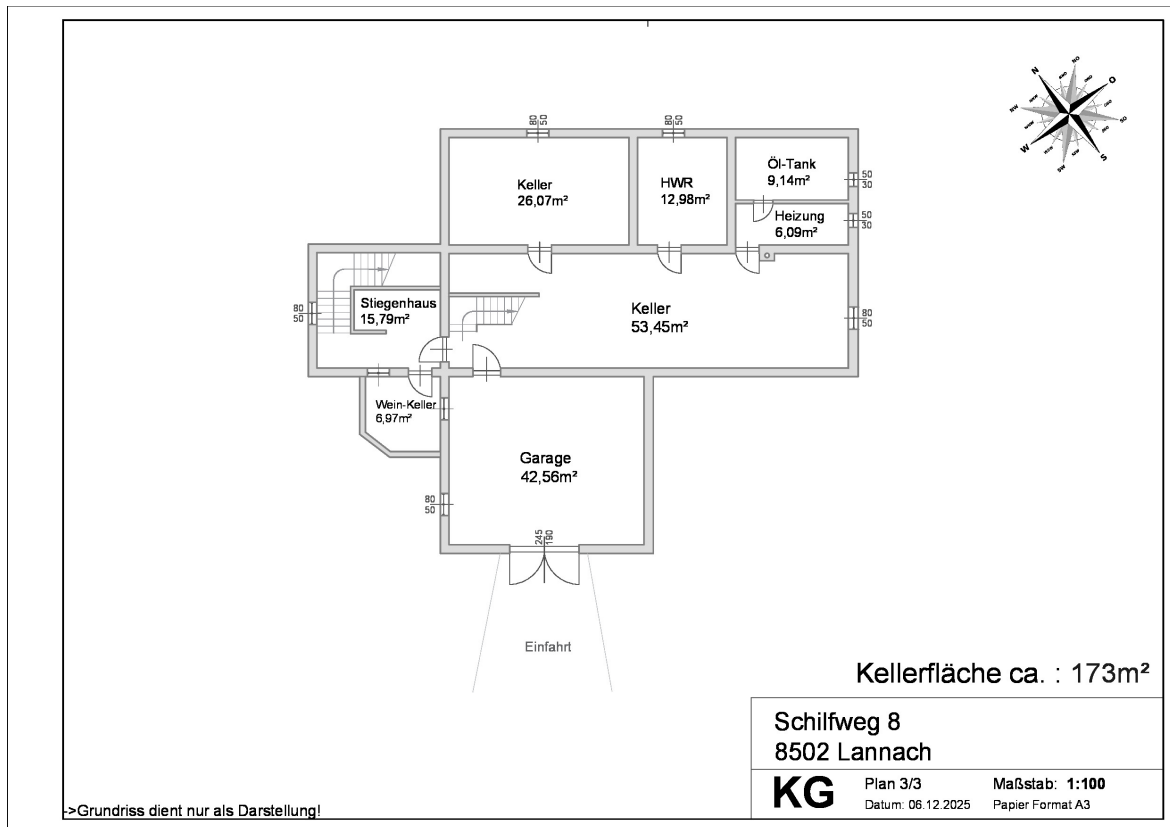
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

