

GEDIEGENES LANDHAUS MIT STEIRER-CHARME UND GEMÜTLICHKEIT

Die Südsteiermark wird nicht umsonst „Toskana Österreichs“ genannt. Harmonisch fügt sich dieses auf einem Plateau liegende Anwesen in die malerische Hügellandschaft der Südoststeiermark, am Beginn der *Sulmtaler Sausaler- und Südsteirischen Weinstraße* ein. Auf der einen Seite flankiert von einem Nebengebäude mit angrenzender Outdoor-Küche und auf der anderen friedvoll beschützt vom Laubwald bietet dieses Refugium vor allem eines: **Ruhe!**

Das ca. 200 Jahre alte Presshaus steht als stiller Zeuge des früheren, aktiven Landwirtschaftsbetriebes nördlich der Liegenschaft. Das gesamte Areal hat ein Ausmaß von ca. 26.000 m²; größtenteils Landwirtschafts- und Waldflächen.

Das Landhaus selbst wurde zwischen 2013 und 2016 fachmännisch und liebevoll aus zwei alten Bauernhäusern in Massivbauweise neu aufgebaut. Dabei wurden vorwiegend Naturmaterialien wie Holzblöcke, Lehm und Hanf verwendet.

Das Wohnhaus bietet auf seinen ca. 160 m² Wohnfläche jeglichen Komfort auf 2 Ebenen plus zusätzlich ca. 85 m² im vollkommen ausgebauten Keller. Der Eingang liegt an der Südostseite – hier ist auch der ideale Platz für die traditionelle Hausbank. Die urige Holzeingangstüre ist doppelflügelig ausgeführt, dahinter befindet sich die Diele, links davon die Wohnküche. Der zentrale Bereich ist hier sicher der massive Holztisch samt gemütlicher Eckbank. Die Küche ist mit modernen MIELE-Geräten ausgestattet. Abgerundet wird der Landhaus-Charme durch den Kachelofen mit Kochherd und der Holztramdecke.

Am östlichen Ende im Erdgeschoß liegt das große Hauptschlafzimmer mit Schrankbereich. Daran schließt sich das geräumige Bad mit Doppelwaschbecken, Whirlpool, XXL-Dusche und WC an. Zusätzlich steht in der Diele noch ein weiteres Gäste-WC zur Verfügung.

Die offene Holzterasse führt in das Obergeschoß. Die Galerie wurde als gemütliches Wohnzimmer gestaltet. Zusätzlich gibt es in dieser Etage noch ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem Bad und WC.

Das ganze Haus ist unterkellert. Dieser Keller ist sowohl vom Haus aus als auch über eine Außentreppe erreichbar. In der einen Hälfte ist die Haustechnik untergebracht, auf der anderen Seite stehen ein Wellness- und Fitness-Raum mit Infrarotsauna, Dusche, Massagebereich und Tischtennis zur Verfügung.

Ausstattung/Inventar:

- Fenster: Typgerechte Holz-Fenster (Lärche geölt) mit 2-Scheiben-Isolierglas, teilweise mit Insektenschutzgittern und elektrischem Rollladen im Obergeschoß.
- Türen: Eingangstür und Innentüren stilgerecht in Vollholz.
- Böden: Vollholzdielen (EG), Eichenparkett (OG), Keramik (Bäder), Fliesen (KG)
- Dach: Dreigiebelsatteldach mit BRAMAC Dachziegel antik

Heizung:	Pellet Heizung teilweise mittels Fußboden und Radiatoren 1000 l Pufferspeicher Kachelofen EG
Wasser:	BWT-Enthärtungsanlage
Staubsauger:	Zentralstaubsauger
Ver-/Entsorgung:	örtliches Wasserleitungs- und Kanalnetz 2 hauseigene Brunnen örtliche Müllabfuhr örtliches Stromnetz STEWEAG Zufahrt über Gemeindestraße u. Privatstraße WLAN SAT-Anlage 4 Digital-Einbauradios von Busch-Jäger
Küche:	Fronten in Vollholz MIELE-Geräte: Geschirrspüler mit Bestecklade, E-Herd mit Backrohr und Dunstabzug Kühlschrank mit Getränkelade Spülbecken Keramik Graphit Massiver Vollholztisch samt Eckbank und Sesseln
Schlafzimmer (EG):	Lärchen-Vollholz-Doppelbett mit autom., indirekter Bodenbeleuchtung 2 Nachtschnecken Leselampen Indirekte Bodenbeleuchtung Vollholz-Kleiderschrank und Schubladenschrank
Bad (EG):	Doppelwaschbecken mit Spiegel in Antikrahmen Whirlpool Große Dusche mit Wasserfallbrause Handtuchtrockner WC mit Deckel-Absenkautomatik
Gäste-WC:	WC mit Deckel-Absenkautomatik Waschtisch mit Holzboard und Spiegel Vollholz-Vorratsschrank
Wohnzimmer (OG):	Ledergarnitur: Couch + 2 Sessel jeweils mit Liegefunktion (4 Betten) Couchtisch Wandregal 2 Bauerntruhen TV-Gerät

Schlafzimmer (OG):	Zirben-Vollholz-Doppelbett 2 Nachttische Sideboard Vollholz
Bad (OG):	Waschtisch mit Spiegel Dusche Vollholz-Regal WC mit Deckel-Absenkautomatik
Keller:	Wellness-Raum mit Infrarotsauna, Dusche u. Massageliege Fitness-Raum mit Tischtennistisch, Darts-Scheibe, uvm. Abstellraum mit Vorrats-Regal

Aussenanlagen:

HotPot - „Badespaß im Holzfass“ mit direkter Holzbefuerung
Lagerfeuerplatz mit Sitzbänken
Asphaltierter Autoabstellplatz
Wasseranschlüsse (2 x) und Brunnentrog
Outdoor-Küche mit original Brotbackofen (ca. 200 Jahre alt), Griller, Bar samt Abwasch und
Kühlschrank, Essgarnitur
Altes Presshaus (ca. 54 m² Grundfläche) - Ausweis als erhaltungswürdiges Gebäude
Privater Hubschrauberlandeplatz mit Landeberechtigung bzw. Golf-Übungsgrün

Nebengebäude:

Wirtschaftsgebäude mit Werkstätte, Lagerplatz und Einstellflächen (zB Traktor), Außenmaße
ca. 16 x 5,4 m (Möglichkeit zum Umbau zu Wohnbereich bzw. Garage)

Lasten:

Im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrtrechte.
Pachtvertrag Grünflächen (jederzeit kündbar)

Infrastruktur/Lage:

Graz ca. 50 km, Flughafen Graz ca. 40 km
Maribor Slowenien ca. 55 km
Wien ca. 240 km
Zagreb ca. 170 km
Schloss Seggau ca. 20 km (<http://www.seggau.com/>)
Sulmtaler Sausaler Weinstraße u. Südsteirische Weinstraße ca. 15 min
Restaurants, Gasthäuser, Buschenschänken in unmittelbarer Umgebung
Naturparks Südsteiermark (<http://www.leibnitz.info/naturpark/>)
Freizeit-/Kulturangebote (<http://www.st-johann-saggautal.gv.at/>; <http://www.sulmtal-sausal.at/>)
7 Golfplätz im Umkreis von ca. 40 min