

## Geräumiges Wohnhaus in toller Aussichtslage



Vorderansicht

**Objektnummer: 2278\_6185**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8442 Kitzack im Sausal
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	286,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

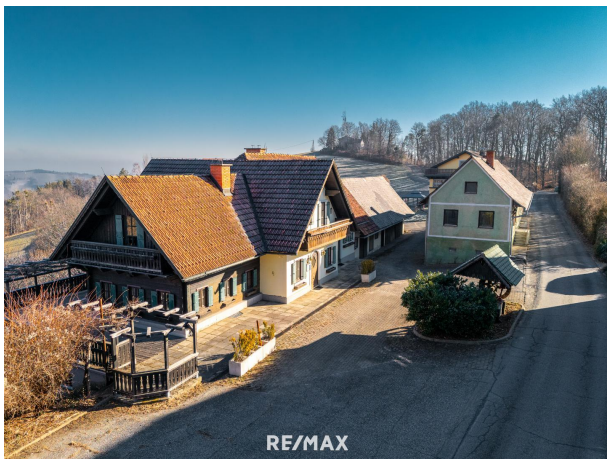
**Provisionsangabe:**

3.00 %

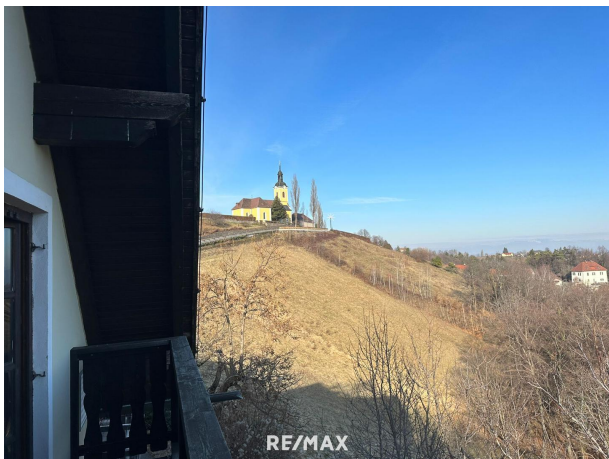
## Ihr Ansprechpartner

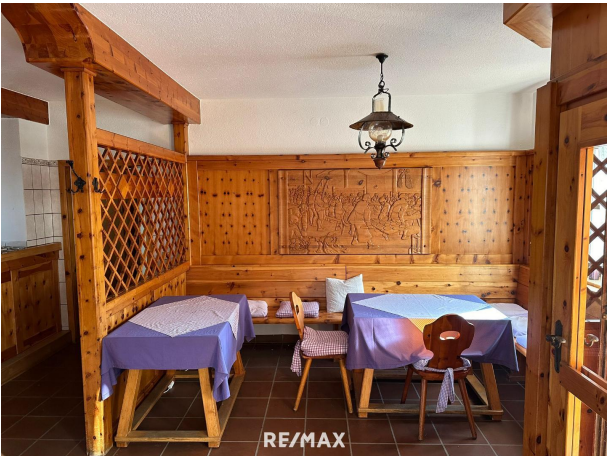


**Michael Hackl**

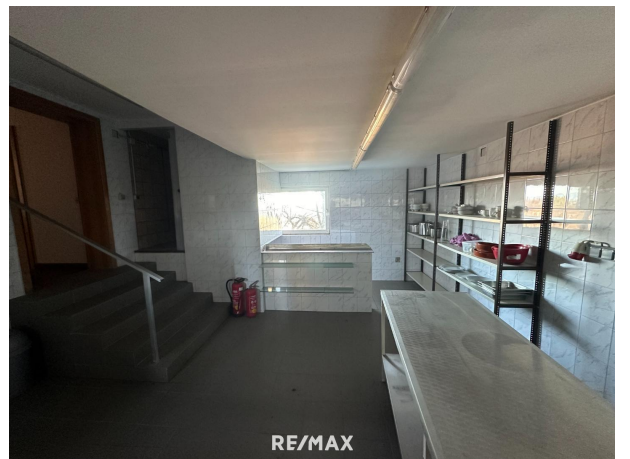






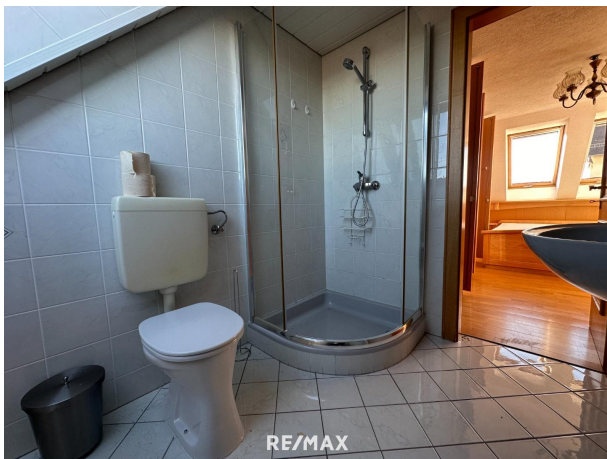


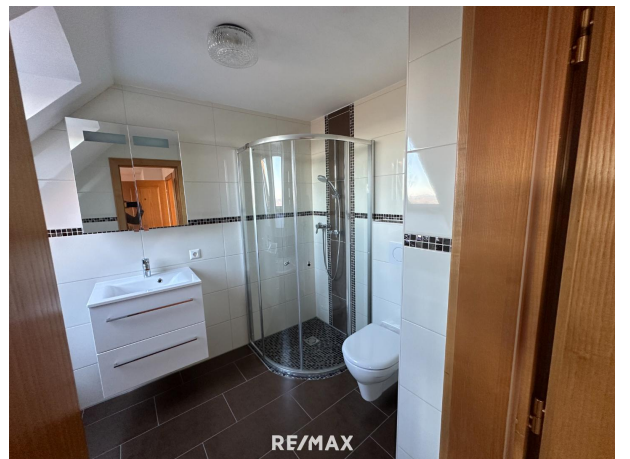
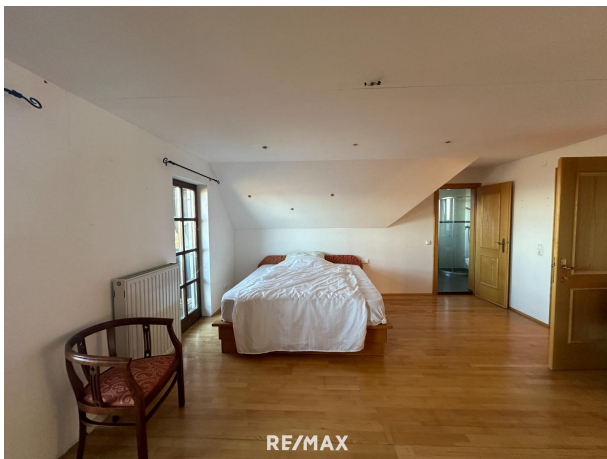


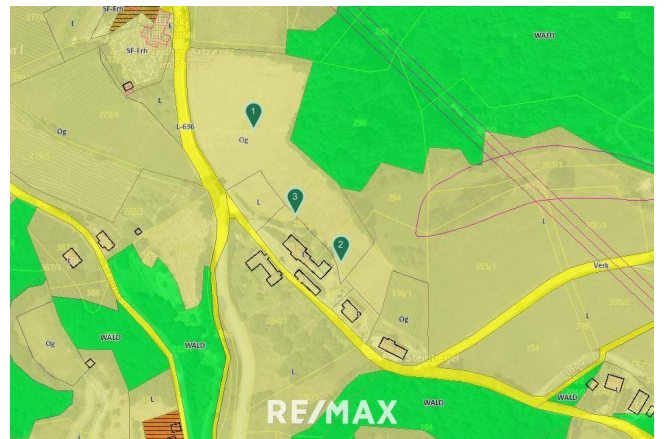
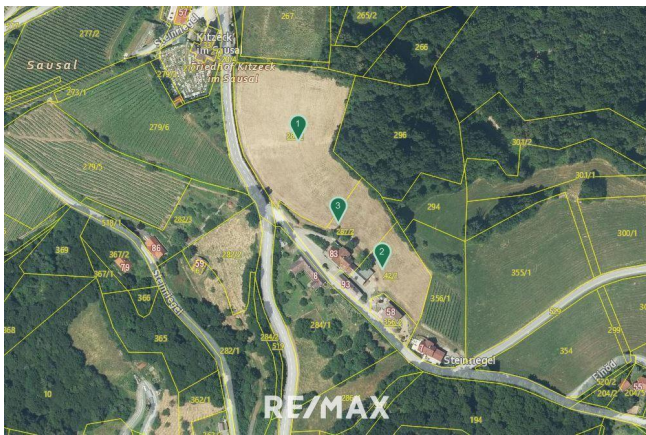


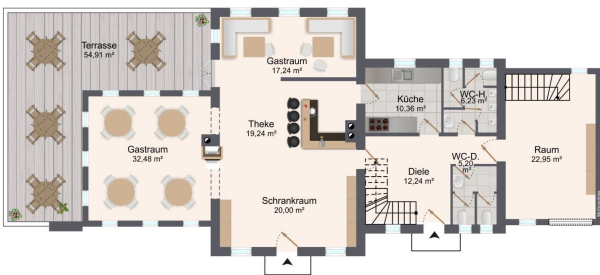
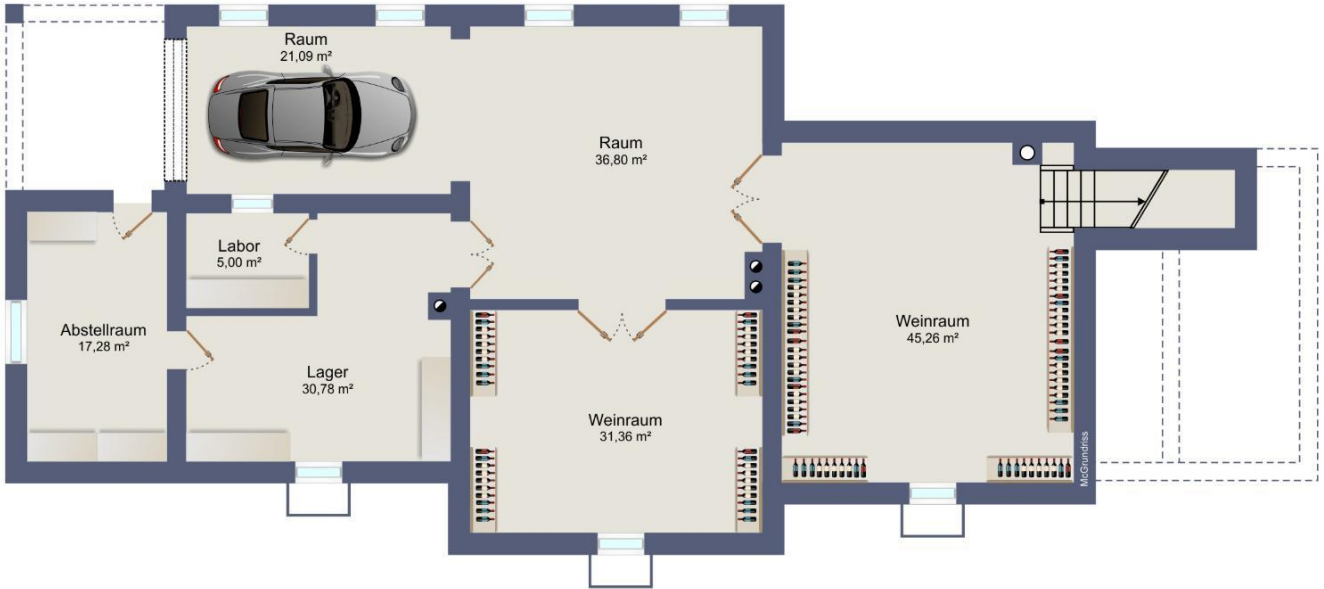


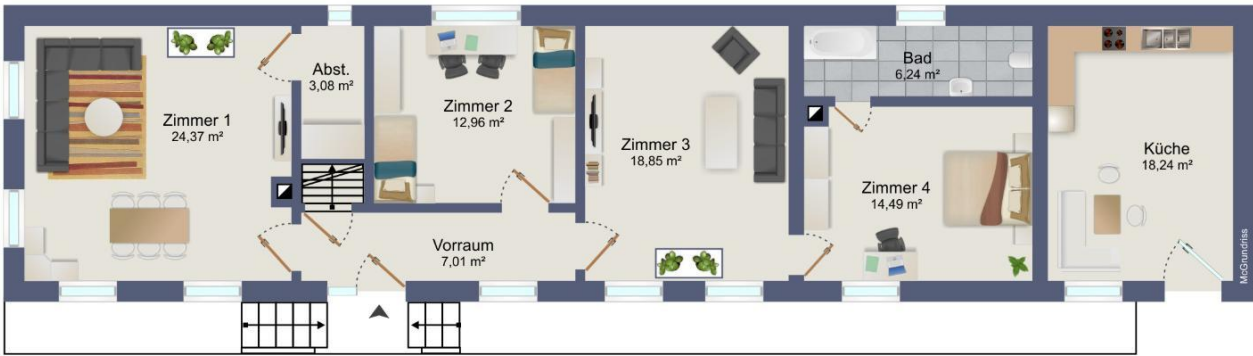












## Objektbeschreibung

Diese urbane Gaststätte/Landwirtschaft/Privathaus befindet sich im Herzen von Kitzreck im Sausal und besticht durch seine wunderschöne Aussichtslage. Die einzigartige Landschaft und wunderschöne Natur begeistern jedes Jahr tausende von Touristen. Eingebettet zwischen der Koralpe im Westen und der kleinen ungarischen Tiefebene im Osten, erfreuen sich die Besucher an den kulinarischen Köstlichkeiten der Region. Das im Jahr 1984 errichtete Gebäude bietet einen großzügigen Keller mit Weinlager, einem urbanen Gastraum samt schöner Terrasse, sowie ein modernes Obergeschoß, das zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Mit ein wenig Einfallsreichtum ist es möglich, sich aus dem bestehenden Objekten eine tolle Landwirtschaft mit einer Traumaussicht zu verwirklichen. Die dazugehörigen 16.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche bieten genug Platz um etwa seinen eigenen Wein anzubauen. Wenn man der Gemeinde ein gutes Konzept vorlegt, wäre es auch möglich einen Teil der Fläche in Bauland umwitmen zu lassen. Ebenfalls ist ein Nebengebäude vorhanden, aus dem man eventuell kleine Apartments machen könnte. Der Keller mit einer Größe von ca. 183 m<sup>2</sup> besteht aus drei großen Lagerräumen, wobei bei einem die Möglichkeit besteht, mit dem Traktor zuzufahren. Im ca. 155m<sup>2</sup> großen Erdgeschoß befindet sich der Gastronomiebereich mit 2 Gasträumen, einem Schankbereich, einer Küche, einem Lagerraum, sowie den Sanitäreanlagen und einer ca. 55 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Der moderne Wohnbereich befindet sich im Dachgeschoß und erstreckt sich auf ca. 133m<sup>2</sup>. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Wohn und Wirtschaftsgebäude mit einem Ausmaß von ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche. Leibnitz ist mit dem Auto in ca. 10-15 Minuten erreichbar und nach Graz benötigt man ca. 20 Minuten. Eine öffentliche Busanbindung ist ebenfalls vorhanden. Auch für die Zukunft hat die Gemeinde Kitzreck vorrausgeplant. Der Glasfaserausbau wurde abgeschlossen und somit ist man auf dem neuesten Stand der Technik im Bereich der Telekommunikation. Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\* • Vertragerrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt. \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsbührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 177.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme E

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.65

nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G C  
esamtnergieeffi  
zienz: