

## **Einzigartig - Anwesen mit knapp 10 ha Wald und Wiesen**



Anwesen

**Objektnummer: 2278\_6387**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8062 Kumberg
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,58
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ruth Friedrich

RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 53  
H +43 664/133 28 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Anwesen besticht durch seine traumhafte Lage inmitten unberührter Natur. Von der leicht erhöhten Position des Anwesens aus eröffnet sich ein atemberaubender Rundumblick, der sowohl die Schönheit der nahen Hügellandschaft als auch die Silhouette des Schöckels umfasst. Diese privilegierte Lage garantiert eine perfekte Mischung aus Ruhe und Inspiration. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo. [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)** Eine entzückende Villa im klassischen Landhausstil mit Turm, gebaut um 1900 vermittelt Exklusivität und Gemütlichkeit. Besondere Details schaffen eine Atmosphäre zeitloser Eleganz. Das Erdgeschoss besticht durch seine lichtdurchfluteten Räume mit Zugang auf die Terrasse und einem gemütlichen Erker. Zwei elegante Kachelöfen verbreiten Wärme und Gemütlichkeit. Küche und Sanitärräume finden sich angrenzend. Über eine offene Treppe erreicht man das Obergeschoss mit seinen 4 Zimmern und Badezimmer. Zwei Zimmer verfügen über einen Balkon, eines über einen Erker mit unvergleichbarer Aussicht. Beeindruckend sind auch die hohen Kellerräume. Vor einigen Jahrzehnten wurden hier noch die Speisen für die Herrschaften zubereitet und die Wäsche gewaschen. Zwei charmante Dependancen ergänzen das Ensemble und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Gästehaus, Atelier oder Home Office. Weitere Wirtschaftsgebäude bieten Platz für Arbeitsgeräte. Eine prachtvolle, einzigartige Immobilie, die noch etwas finanzielle Zuwendung braucht. Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** 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)\* • Vertragserrichtungskosten (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 (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 245.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme F

bedarft:

Faktor Gesamte 3.58

energieeffizienz:

Klasse Faktor G F

esamtenergieeffi  
zienz: