

## Besonderheit - Landgut in wunderschöner Lage



Landgut mit fast 10 ha Wald und Wiesen

**Objektnummer: 2278\_6392**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Landwirt. Betriebe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8062 Kumberg
<b>Wohnfläche:</b>	340,00 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



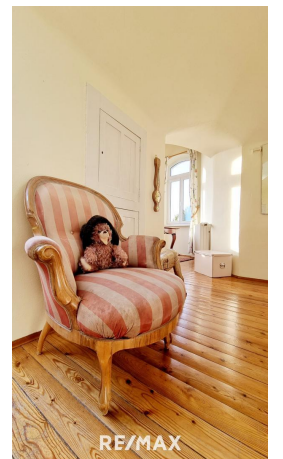
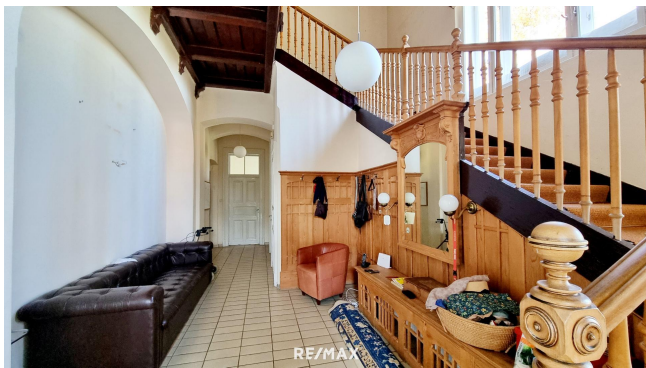
### Ruth Friedrich

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.











RE/MAX

## Objektbeschreibung

Landgut für Naturliebhaber mit gehobenen Ansprüchen und gefestigtem finanziellen Background. Dieses beeindruckende Anwesen mit Villa, Nebengebäuden und fast 10 Hektar Wiesen und Wälder bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist einzigartig durch seine ruhige, sonnige Lage. Weit abgelegen von Verkehr und Trubel ist es dennoch gut erreichbar. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) Ein Platz für Visionäre, die sich in diesem wunderbaren Landsitz mit nachhaltigen, naturnahen Projekten verwirklichen möchten. Pferde, Lamas oder Strauße würden sich in dieser Umgebung sicher wohl fühlen, ebenso wie Kräuter oder Obstbäume, die hier unverbrauchten Boden und ausgezeichnete Luftqualität vorfinden. "Lorenhausl" wurde die Hofstätte bezeichnet, aus der sich dieses Landgut entwickelt hat. Die prächtige Villa wurde um das Jahr 1900 errichtet und besticht durch ihre großzügigen, lichtdurchfluteten Räume. Stilvoll gestaltete Erker und Balkone bieten einen atemberaubenden Rundumblick. Elegante Kachelöfen verbreiten Wärme und Behaglichkeit. 4 großzügige Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoß, zwei davon mit Balkon, eines mit entzückendem Erker. Eine Besonderheit ist auch das Kellergeschoss, mit einer Raumhöhe von ca. 4 m und Rundbogentonnengewölbe. Beheizt wird das Gebäude mit Ölzentralheizung. Zwei weitere Wohngebäude, eine Werkstatt und ein Wirtschaftsgebäude mit Stallungen bieten reichlich Platz für neue Ideen. Ca. 65.000 m<sup>2</sup> Wald, ca. 28.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche, Gesamtfläche 98.790 m<sup>2</sup> Ca. 19 km nach Graz Zentrum Ca. 16 km bis zur A2 Gleisdorf 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:  
Heizwärmebedarf: 245.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtergebnis 3.58  
Energieeffizienzklasse



zienz:  
Klasse F  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: