

PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.

D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310X



DIETMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0) 664/52 22 068
office@db-immobilienog.at

KAUFPREIS: € 109.000,-

LÄNDLICHES ZUHAUSE IN WALTRA BEI ST. ANNA AM AIGEN – EINGEBETTET IN DIE WEINREGION DER SÜDOSTSTEIERMARK

Dieses charmante Anwesen in **Waltra bei St. Anna am Aigen** verbindet ländliche Idylle mit viel Platz und einem ganz besonderen, gewachsenen Charakter. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der **Südoststeiermark**, umgeben von Weingärten, Natur und weitem Blick ins Grüne, bietet diese Liegenschaft den idealen Ort für alle, die sich nach einem Leben abseits des Trubels sehnen und gleichzeitig ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Das Wohnhaus, errichtet ca. **1985**, bietet eine **Wohnfläche von rund 145 m²** und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung mit viel Potenzial. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus sich die weiteren Räume erschließen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit gemütlichem **Tischherd**, ein kombinierter Ess- und Wohnbereich mit viel Licht und wohnlicher Atmosphäre, ein Badezimmer mit WC sowie zwei Schlafzimmer. Die vorhandenen Holzdecken und traditionellen Elemente verleihen den Räumen eine warme, einladende Ausstrahlung.

Im Obergeschoss eröffnet ein weiterer Vorraum Zugang zu zwei zusätzlichen Schlafzimmern, die sich ideal für Familie, Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten eignen. Vom Haus aus gelangt man zudem auf einen **Balkon**, der einen schönen Blick ins Grüne bietet und zum Verweilen einlädt.

Der **Keller mit ca. 31 m²** umfasst zwei Räume, darunter ein klassischer **Erdkeller**, der nicht nur praktisch ist, sondern auch den ursprünglichen Charakter der Liegenschaft unterstreicht.

Das Anwesen wird durch ein **Nebengebäude aus ca. 1940** ergänzt, das vielseitig genutzt werden kann und dem Gesamtobjekt zusätzlichen Charme verleiht. Ob als Werkstatt, Lager oder für kreative Projekte – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Eine **Garage** ist ebenfalls vorhanden und bietet Platz für Ihr Fahrzeug.

Das Grundstück mit rund **1.396 m²** bietet ausreichend Freiraum für Garten, Erholung oder individuelle Gestaltung. Die vorhandene Bepflanzung und die gewachsene Struktur schaffen eine angenehme, natürliche Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt.

Das Haus befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial, um es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu einem ganz persönlichen Zuhause zu machen. Beheizt wird die Immobilie derzeit mittels **Strom** sowie dem **Tischherd in der Küche**, was den ursprünglichen Charakter zusätzlich unterstreicht.

Die Immobilie wird **teilweise möbliert** übergeben und ist **ab sofort verfügbar**, sodass einer zeitnahen Übernahme nichts im Wege steht.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort mit Geschichte, Charme und Entwicklungsmöglichkeiten – eingebettet in eine Region, die für ihre **Weinbaukultur, Natur und Lebensqualität** bekannt ist.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1017/26
WOHNFLÄCHE	ca. 145 m2 + ca. 31 m2 Keller (2 Räume)
GRUNDFLÄCHE	ca. 1.396 m2
BAUJAHR	Haus ca. 1985, Nebengebäude ca. 1940
STOCKWERKE	KG + EG + OG
NEBENGEBÄUDE	Ja
HEIZUNG	Strom und Tischherd
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser
KFZ	Garage
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	6
MÖBLIERUNG	Teilweise möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit
SONSTIGES	Nebengebäude, Weinregion

RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, Bad/WC, Küche, Wohnen/Essen, 2 Schlafzimmer

OG: Vorraum, 2 Schlafzimmer

INFRASTRUKTUR:

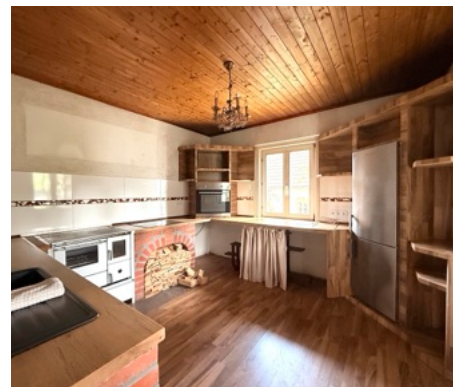
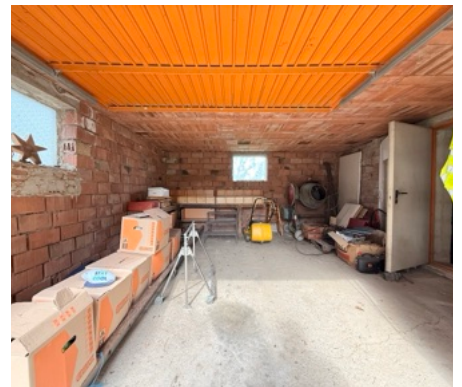
Die Liegenschaft befindet sich in **Waltra bei St. Anna am Aigen** in einer der schönsten **Weinregionen der Südoststeiermark**, die für ihre sanften Hügel, Weingärten und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Umgebung besticht durch ihre naturnahe Lage, Ruhe und eine besondere landschaftliche Qualität, die zu jeder Jahreszeit ihren Reiz entfaltet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie medizinische Versorgung sind in **St. Anna am Aigen** und den umliegenden Orten in kurzer Fahrzeit erreichbar. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen regionalen Zentren ein erweitertes Angebot an Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistungen.

Die Region ist geprägt von einer lebendigen **Wein- und Genusskultur**, zahlreichen Buschenschänken sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwegen, die direkt vor der Haustüre beginnen. Dadurch eignet sich die Lage ideal für alle, die **naturnah wohnen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten**.

Insgesamt verbindet Waltra eine **ruhige, idyllische Wohnlage** mit einer soliden Infrastruktur und hoher Lebensqualität in einer der attraktivsten Gegenden der Südoststeiermark.

PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSGEBÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT.





A modern, minimalist living and dining room. The space features a light-colored sofa on the left, a white dining table with grey chairs on the right, and a large window with white blinds in the background. A multi-tiered white pendant light hangs over the dining area. The floor is a light, reflective material. A semi-transparent brown rectangle is centered over the image, containing the text.

KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST,