



DREIKANTHOF IN TRAUMLAGE I  
SÜDBURGENLAND I GRIESELSTEIN-  
JENNERSDORF

DREIKANTHOF IN TRAUMLAGE | SÜDBURGENLAND | 8380 GRIESELSTEIN  
- WINDISCHECK 113

Wohnfläche (WF) ca.

**288 m<sup>2</sup>**

Baujahr (BJ) ca.

**1920**

Grundstücksfläche (GF) ca.

**9.998 m<sup>2</sup>**

- |                |  |
|----------------|--|
| • Objektart    | Landsitz / Wald                                |
| • Heizung      | Erdwärme                                       |
| • Bezugstermin | sofort   |
| • Fenster      | Holz, 2-fach verglast                          |
| • Zustand      | sehr gepflegt / Kernsaniert                    |
| • Fassade      | Naturmaterial Kalkputz                         |
| • Widmung      | Bauland Wohngebiet / Land- und Forstwirtschaft |
| • Kaufpreis    | € 750.000,—                                    |

**Eckdaten**



## Grundsaniertes Dreikanthof in Traumlage - Südburgenland

Dieser wunderschöne Dreikanthof im malerischen Südburgenland, umgeben von sanften Hügeln wurde durch eine österreichisch-französische Familie mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Der französische Architekt und Großvater der heutigen Eigentümerfamilie plante und baute gemeinsam mit seinem Enkel und dessen Frau den ehemaligen Stalltrakt des rund 100 Jahre alten Hofes in ein modernes Wohnhaus um.

*Architektonisches Meisterwerk mit historischem Charme* - Der sensible Dialog zwischen alter und neuer Bausubstanz war den Architekten und der Bauherrenfamilie besonders wichtig. Herzstück des Gehöfts ist ein zentraler Innenhof, der die verschiedenen Gebäudeteile harmonisch miteinander verbindet und wo sich auch der Haupteingang befindet. Im Sommer bietet ein Tisch eine wunderbare Arbeitsfläche und einen gemütlichen Essplatz im Freien, geschmückt von wohlriechendem Lavendel.

*Moderne Materialien treffen auf traditionelle Bauweise* - Durch die Verwendung von Sichtbetonböden, die anschließend nassgeschliffen wurden, erhielt die ursprüngliche Bauweise eine neue, moderne Materialsprache. Die vormals zugemauerten Arkaden des Innenhofs wurden behutsam freigelegt, wodurch der Innenhof offener wirkt und gleichzeitig den Zugang zum Gästeappartement schützt.

*Nachhaltigkeit und Naturmaterialien* - Besonderer Wert wurde auf die Verwendung von Naturmaterialien sowie die Wiederverwendung bereits vorhandener Baumaterialien gelegt, wie unter anderem ein natürlicher Kalkputz, historische Mauerziegel, und Altholzbalken. Der obere Stock und der Schlafbereich wurden zudem spannungsfrei gestaltet. Die Heizung erfolgt umweltfreundlich über eine Erdwärme-Bodenheizung, und die Fenster sind aus hochwertigem Holz mit Doppelverglasung ausgeführt.

*Offene Raumgestaltung und beeindruckende Ausblicke* - Im Obergeschoss wurde ein großzügiger, offener Bereich geschaffen, der als Schlafbereich im Haupttrakt dient. Um gezielte Ausblicke in die umliegende Landschaft zu ermöglichen, wurde der Dachbereich durch den Einbau von Gaupen geöffnet. Die offene Gestaltung der Innenräume bis in die Giebel verleiht dem Wohnbereich eine besondere Weite. Der ursprüngliche Charakter des Dreikanthofes wurde bewusst bewahrt und das Dach mit den für die Region typischen Ziegeln eingedeckt.



### **Highlights**

- Alleinlage
- Kernsaniert mit Naturmaterialien
- ca. 288 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten
- ca. 1 ha Grundfläche
- Erdkeller für Wein und Lebensmittellagerung
- 2 Wohneinheiten - Gästesuite
- Erdwärme

Dieser Dreikannthof verbindet auf einzigartige Weise historische Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort und bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer Traumlage im Südburgenland zu wohnen.

### **Lage**

- Graz ca. 45 Minuten, Flughafen Graz ca. 50 Minuten
- Wien und Flughafen Wien ca. 2 Stunden
- Thermenresort Loipersdorf ca. 5 Minuten
- Freibad Jennersdorf ca. 5 Minuten
- Thermengolf Loipersdorf Fürstenfeld ca. 8 Minuten
- Naturpark Raab-Örseg-Goricko ca. 5 Minuten

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern!**

## Objektbeschreibung

### **Nebenkosten Kauf**

---

• Grunderwerb.St.	3.5% vom Kaufpreis
• Grundbucheintragung	1.1% vom Kaufpreis
• Vermittlungsprovision	3.0% vom Kaufpreis + 20% Ust.
• Vertragserrichtung	Tarif Rechtsanwalt/Notar zzgl. Barauslagen

---





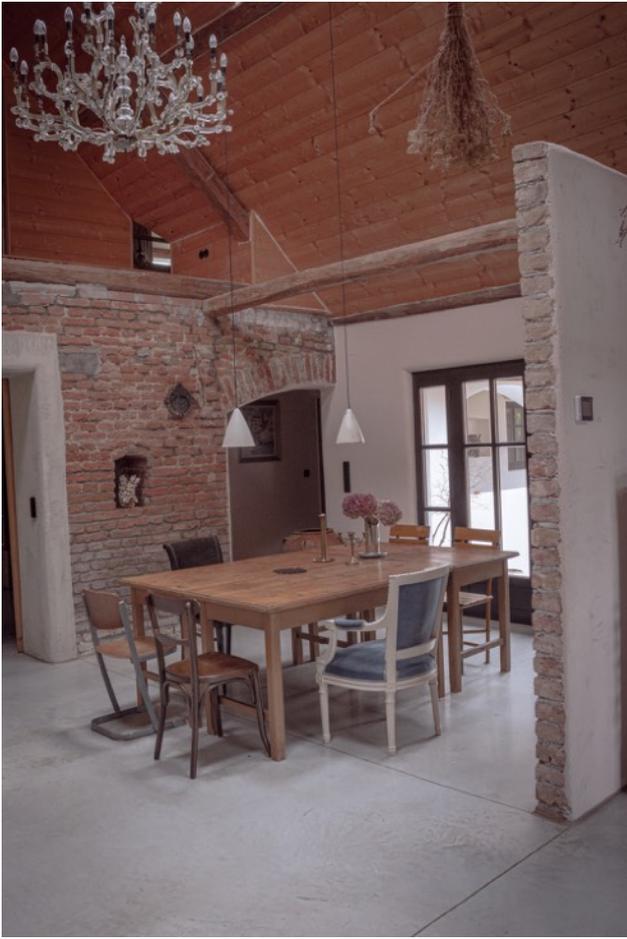




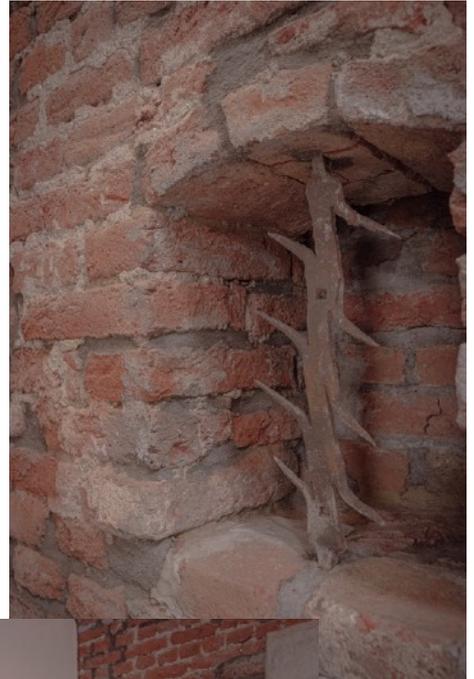


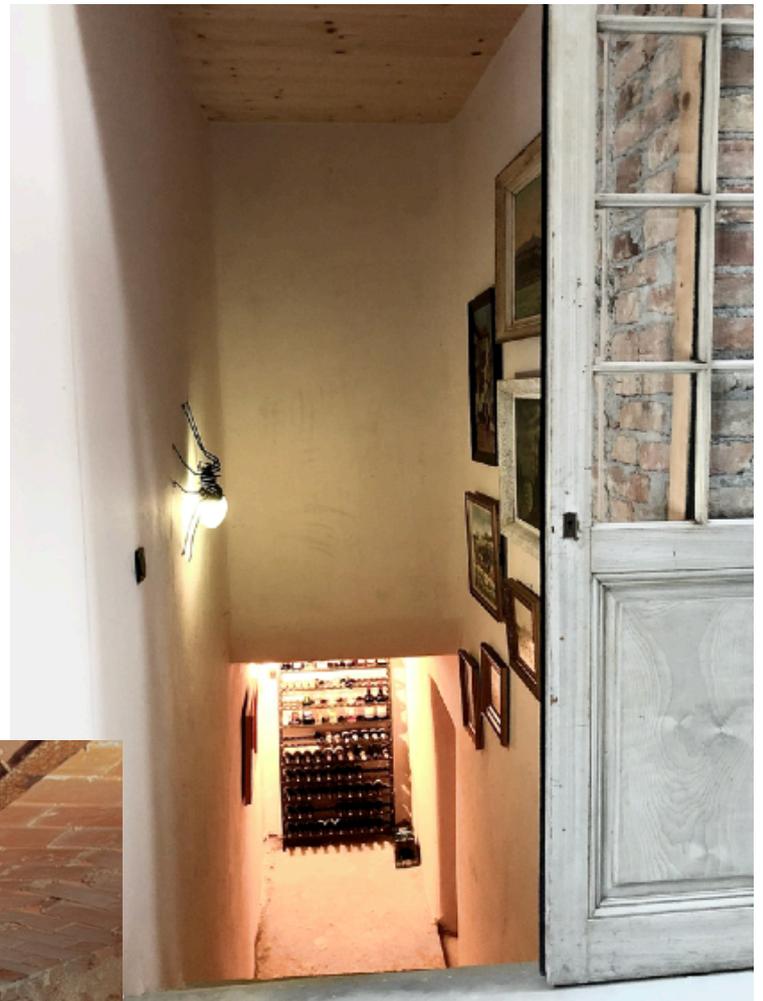




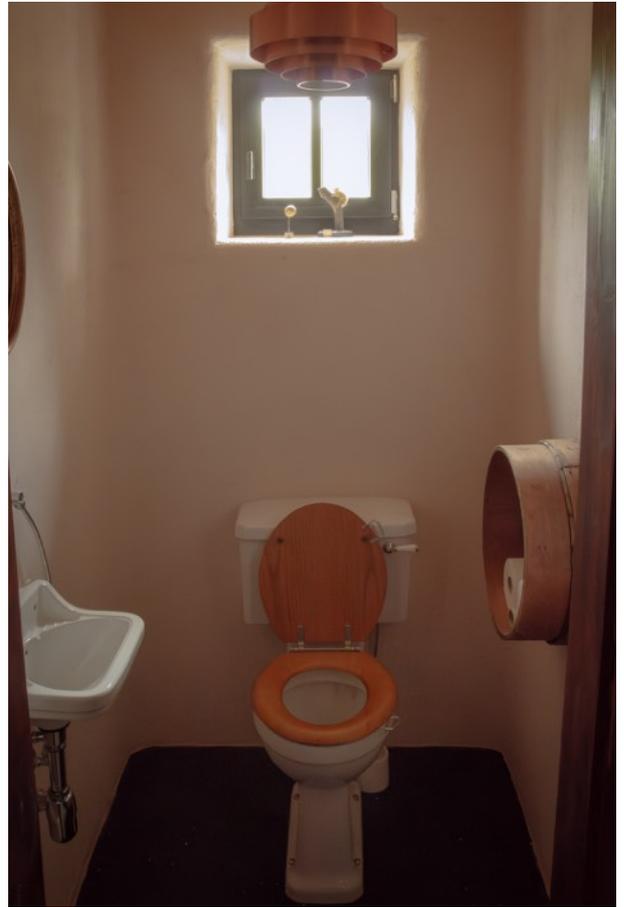


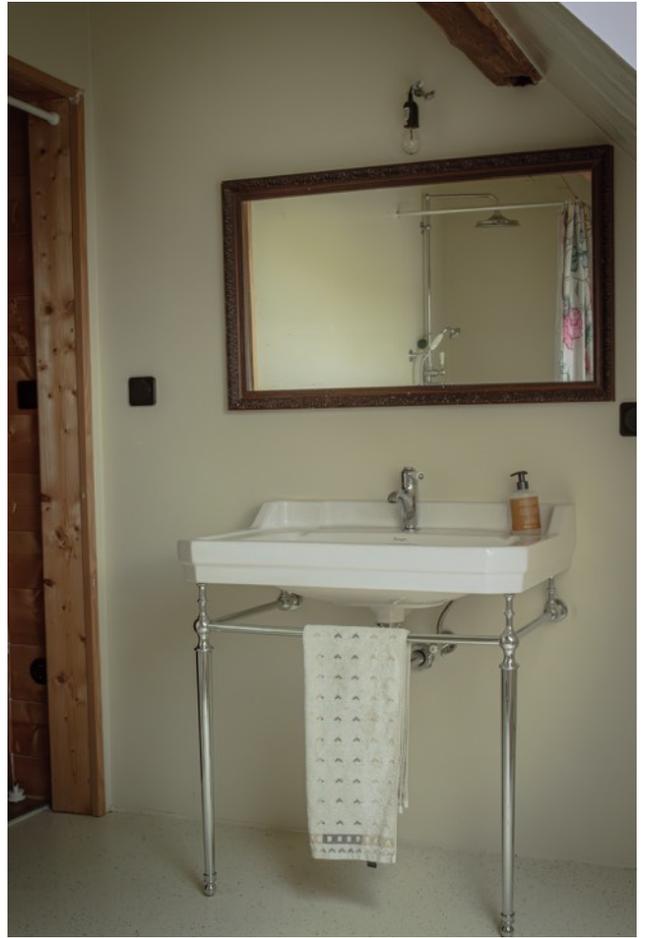






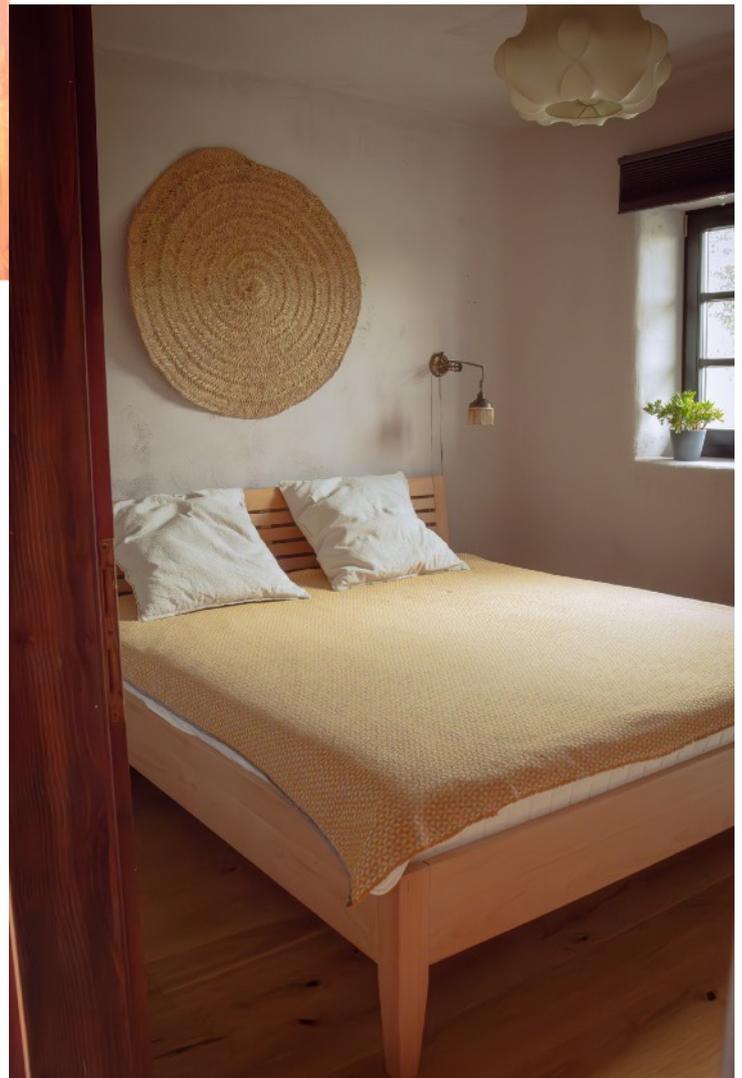


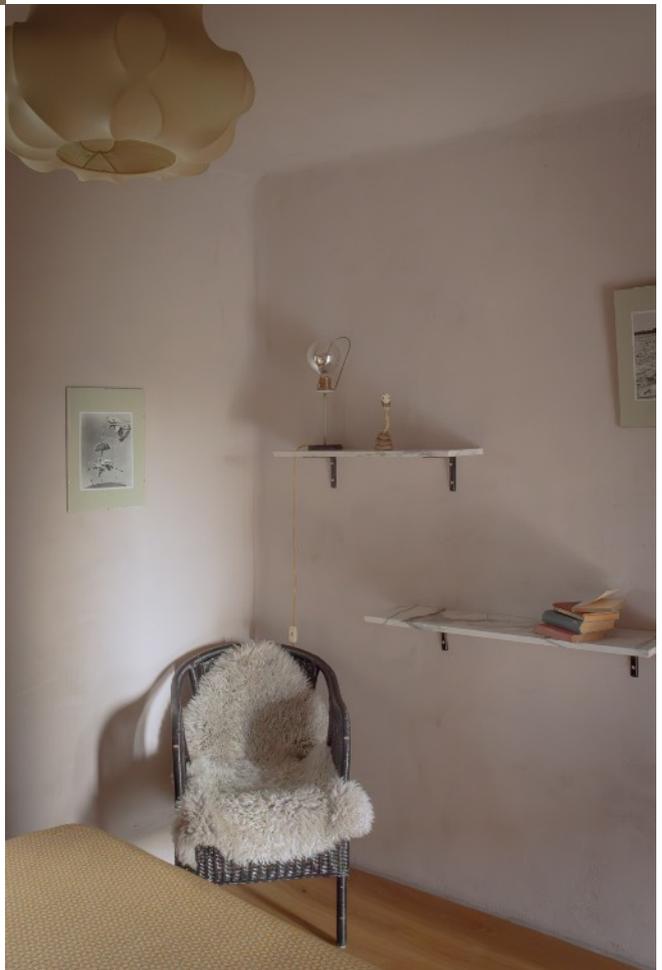


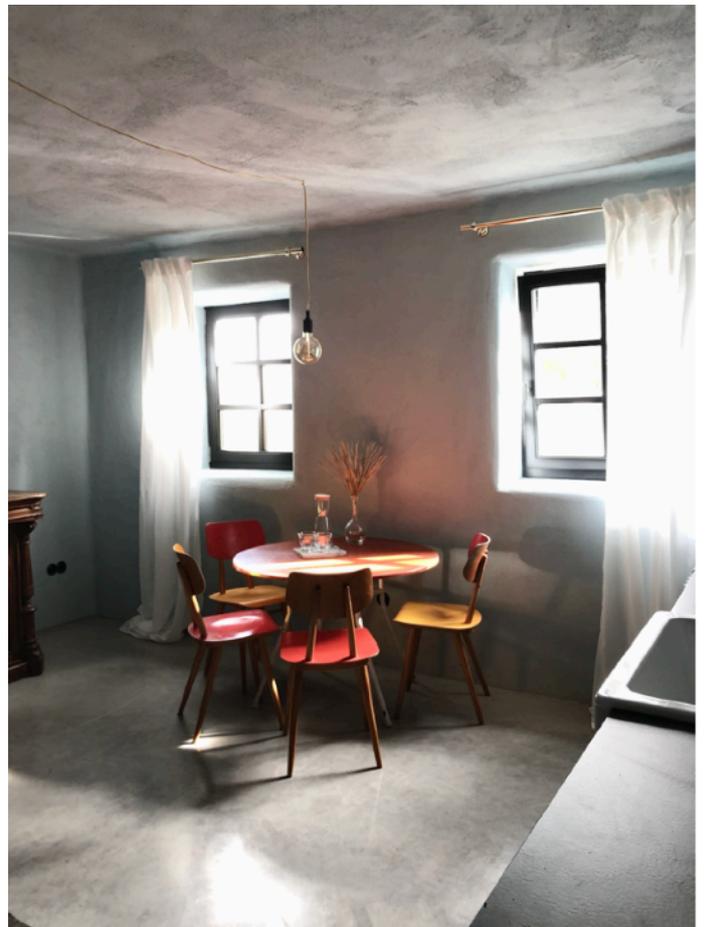




# GÄSTESUITE



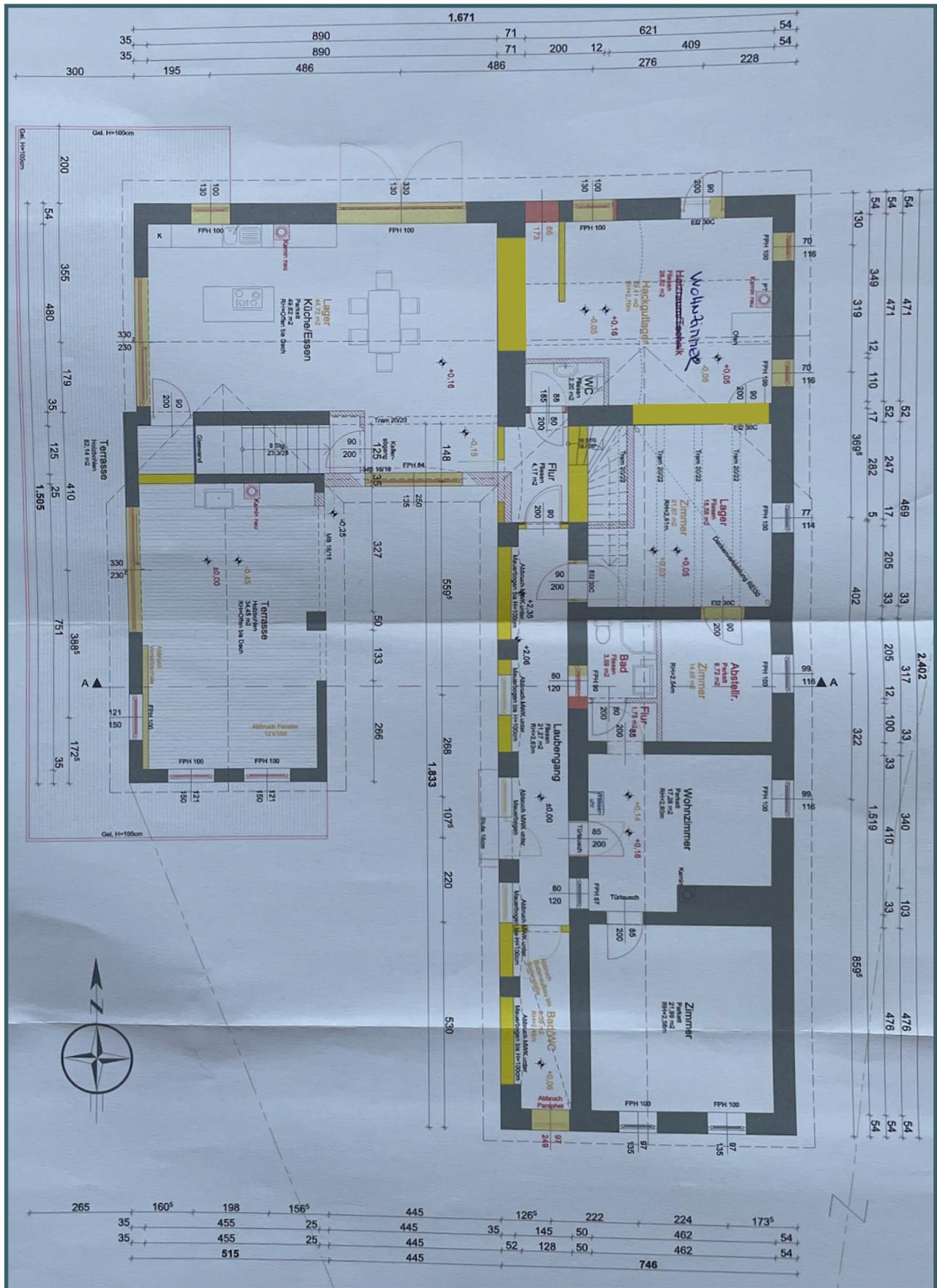




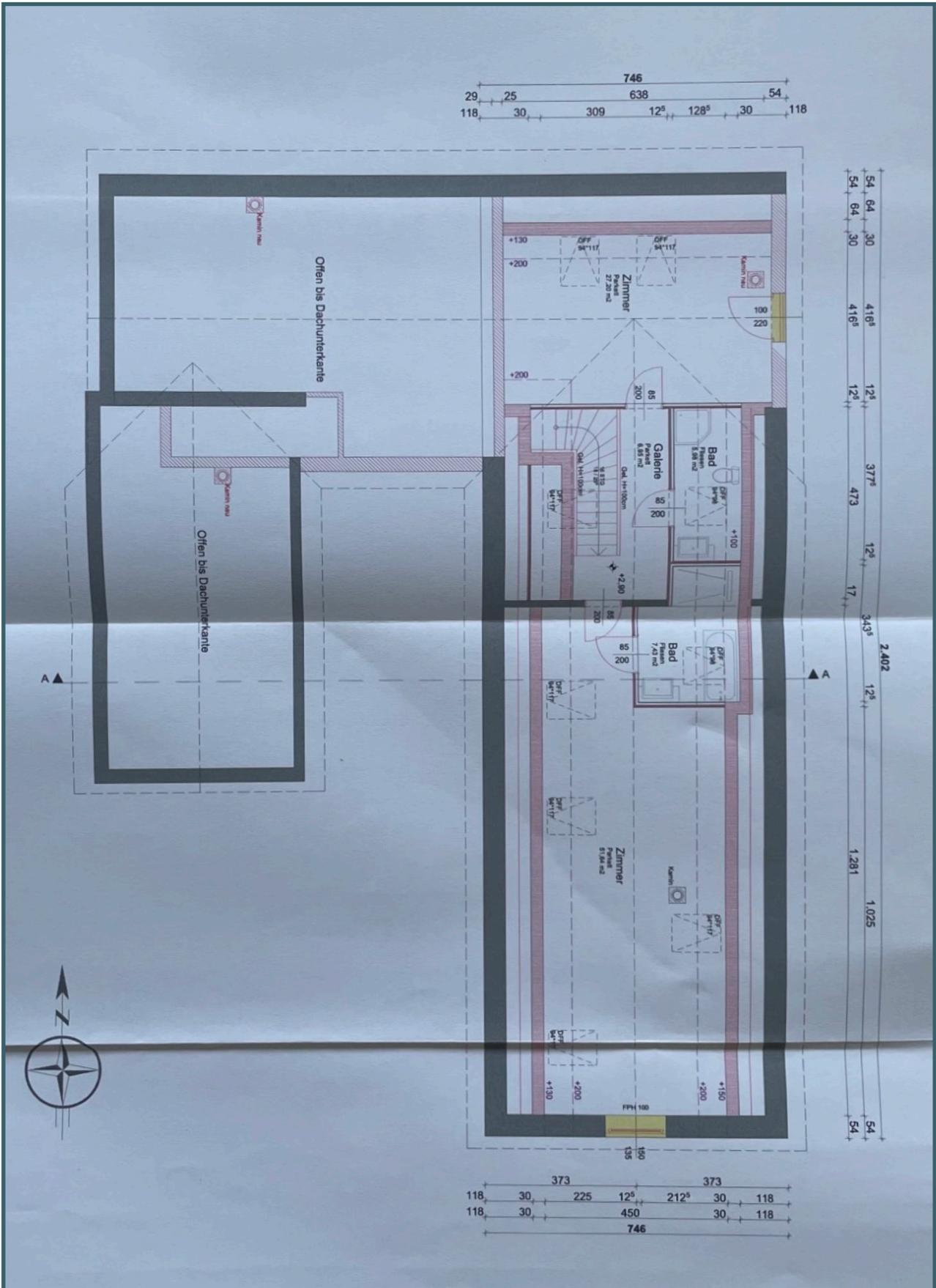




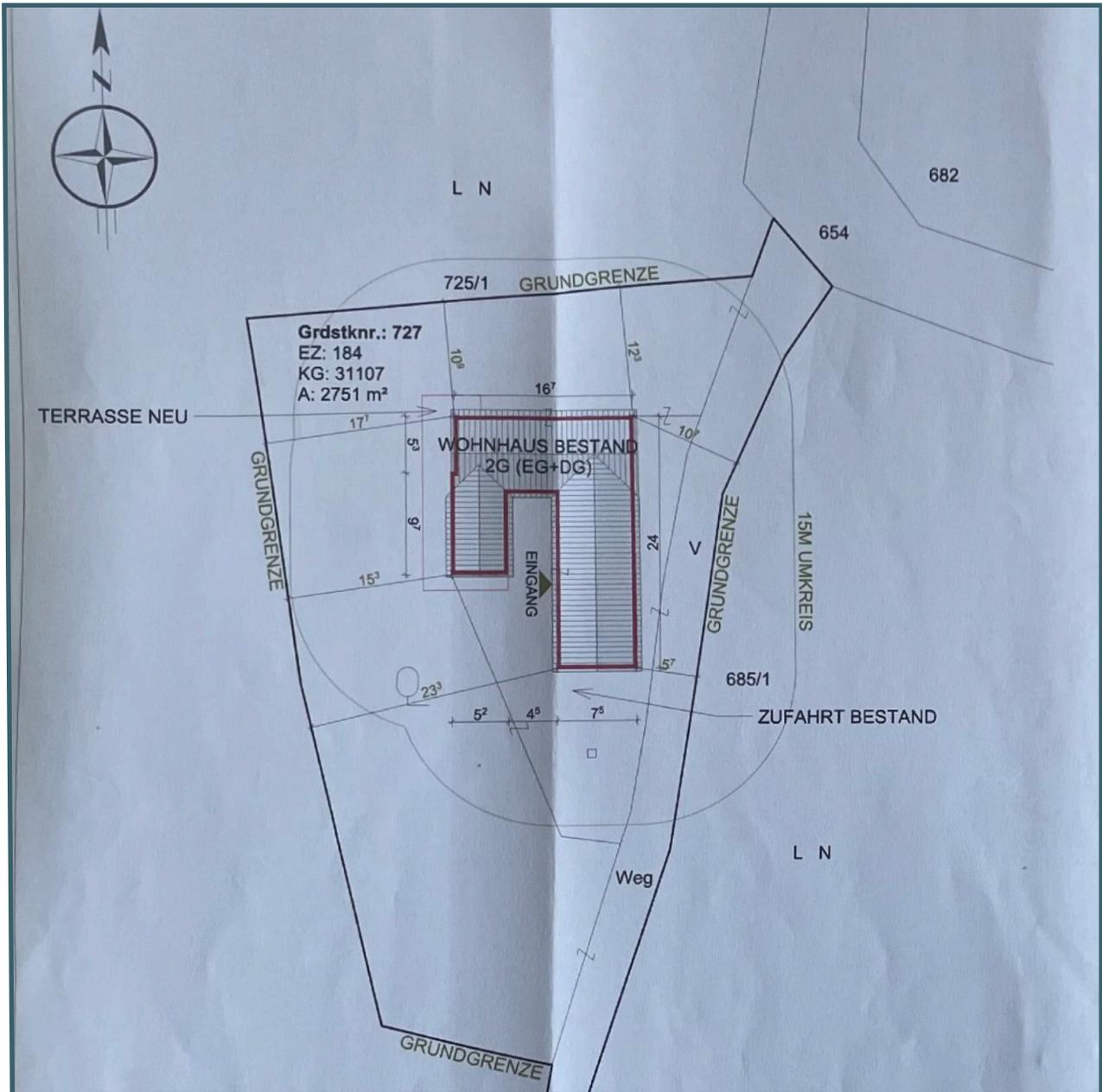




OG



LAGEPLAN



## LAGEPLAN

### Landsitz 8380 GRIESELSTEIN - WINDISCHECK 113



LAGEPLAN  
WALD



Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des vermittelten Vertrages zur Zahlung an die „CONFIDE REAL GMBH“ fällig. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren (zB Rechtsanwalts- u. Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr) trägt der Erwerber.

*Hinweise:*

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir den Abgeben gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Ein Energieausweis wird bei Kauf erstellt.

Courtagepassus



Florian Grojer, MBA  
+43 660 86 48 884  
fg@confide-real.com  
www.confide-real.com

