OBJEKT
71298

AKKADIA
IMMOBILIEN

HISTORISCHES ANWESEN NÄHE GRAZI HERRENHAUS I NEBENGEBÄUDE I REITSTALL I 10 HEKTAR

8411 HENGSBERG, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	600 m²
Grundstücksfläche	100.000 m²
Eigentumsform	Alleineigentum
Zustand	gepflegt
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	auf Anfrage	Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses herrschaftliche Anwesen wurde erstmals im Jahr 1542 urkundlich erwähnt. Über Jahrhunderte hinweg diente die Liegenschaft als Mühle und befand sich im Besitz bzw. unter der Herrschaft verschiedener Adelsfamilien. Der Mühlenbetrieb wurde bis Ende der 1960er Jahre aufrechterhalten.

Im Jahr 1975 erwarben ein Mediziner und seine kunstaffine Gattin das Anwesen und restaurierten das Wohn- und Mühlengebäude mit großer Sorgfalt, handwerklicher Präzision und viel Liebe zum Detail. Dabei wurde der historische Charakter der Gebäude bewahrt und mit hochwertiger Ausstattung harmonisch ergänzt.

Das ehemalige Mühlengebäude wurde als homöopathische Praxis genutzt. In den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden entstanden Stallungen für Pferde- und Ziegenzucht, ein Biobetrieb sowie ein Künstleratelier.

Das repräsentative Herrenhaus bietet eine Wohnfläche von rund 320 m² und wird durch ein angrenzendes Nebenhaus ergänzt. Eingebettet in eine etwa 10 Hektar große, parkähnliche Anlage mit altem Baumbestand und weitläufigen Naturwiesen präsentiert sich das Anwesen als außergewöhnliche Rarität. Davon befinden sich rund 7 Hektar im Eigentum, weitere 3 Hektar sind langfristig zugepachtet.

Die großzügigen Wirtschaftsgebäude umfassen einen Hengststall, einen Stutenstall, einen Ziegenstall, eine Werkstatt, mehrere Garagen sowie eine Personalwohnung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein idyllischer Badeteich sowie vier hauseigene Brunnen runden dieses außergewöhnliche Anwesen ab und unterstreichen seinen exklusiven Charakter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Die Steiermark (Einwohnerzahl: 1,243 Millionen, Fläche: 16.401 km²) liegt hügelig, bewaldet im Süden Österreichs. Das Bundesland u.a. ist für seine hervorragenden Weine (Reisetipp: Südburgenland, die Toscana Österreichs), seine Heilquellen und Wellness-Oasen sowie seine Burgen bekannt. Die Landeshauptstadt Graz glänzt mit einer Mischung aus Renaissance- und Barockarchitektur, die sich mit teilweise mutigen modernen Bauwerken (z.B. dem Kunsthaus oder der nahegelegenen Murinsel) matchen. Ebenfalls sehenswert und nicht umsonst Wahrzeichen von Graz: der Uhrturm aus dem 16. Jahrhundert. Kulturelle Highlights bilden regelmäßige Veranstaltungen wie die Regionale, das Filmfestival Diagonale und der Steirischen Herbst.



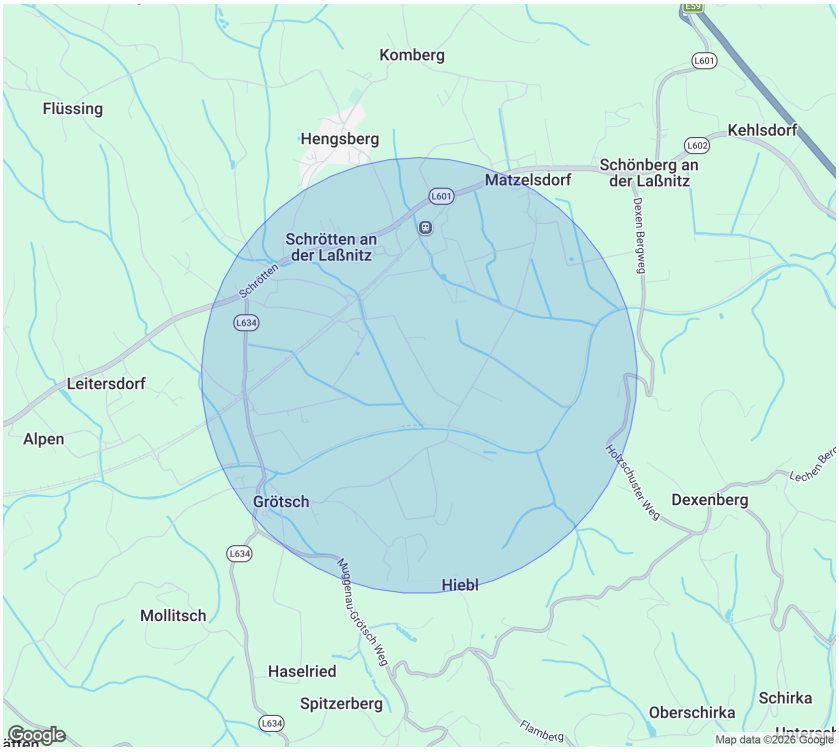
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Hengsberg überzeugt durch seine ausgezeichnete Anbindung an Graz und das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen mit einer Fahrzeit von rund 15 bis 20 Minuten zum Grazer Hauptbahnhof. Über die nahegelegene A9 Pyhrn Autobahn ist Graz auch mit dem Pkw in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar.

Der Flughafen Graz in Thalerhof ist in rund 20 bis 30 Minuten erreichbar und bietet nationale sowie internationale Flugverbindungen. Mit der Koralmbahn wurde zudem die Verbindung nach Klagenfurt deutlich verbessert. Über die A9 und das überregionale Verkehrsnetz sind auch Slowenien und Norditalien bequem erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Wäldern sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und macht Hengsberg zu einem attraktiven Wohnstandort, der Ruhe, Lebensqualität und eine hervorragende Erreichbarkeit ideal miteinander verbindet.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	4.000 m
Kindergarten	6.000 m
Höhere Schule	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.000 m
Bäckerei	4.000 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Sonstige

Bank	4.000 m
Geldautomat	4.000 m
Post	4.000 m
Polizei	6.000 m

Verkehr

Bus	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Bahnhof	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at



KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.