

# **Südsteirisches Unikat in Bestlage – Ferienapartment mit Panorama, Eigennutzung und laufenden Erträgen**



**Objektnummer: 1963/72**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

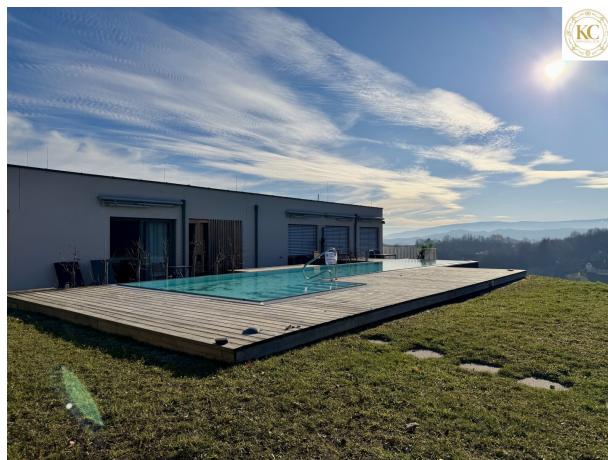
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8472 Graßnitzberg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	413,40 €
<b>Heizkosten:</b>	128,21 €
<b>USt.:</b>	74,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



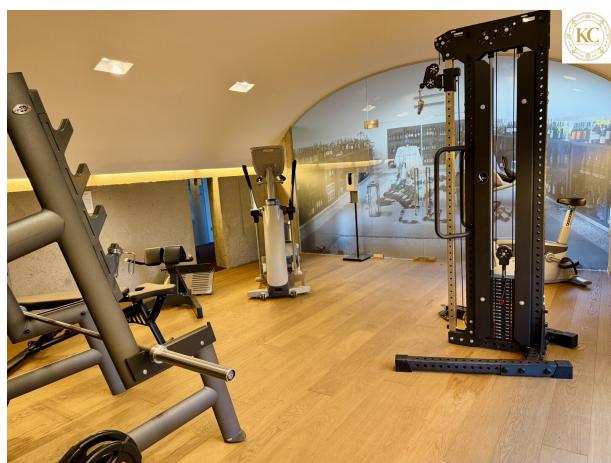
**Katja Cruz**











# Objektbeschreibung

„An der Lage“ – so treffend heißt diese traumhafte Apartmentanlage. Der Name hält, was er verspricht, denn diese außergewöhnliche Lage gehört zu den **seltenen Juwelen** der **Südsteirischen Weinstraße**, der sogenannten „**Steirischen Toskana**“.

Hier möchte man nur Eines: bleiben, zur Ruhe kommen, genießen.

Dieses hochwertig ausgestattete **Ferienapartment** bietet Anlegern eine seltene Kombination aus **erstklassiger Lage, professioneller Vermietungsstruktur und attraktivem Ertragspotenzial**. Die Region zählt zu den gefragtesten touristischen Destinationen der Steiermark und profitiert von hoher Nachfrage durch Wein-, Genuss- und Wellness-Tourismus.

Die Liegenschaft befindet sich in völliger **Ruhelage** mit schneller Anbindung an die Autobahn und ist Teil einer **kleinen, exklusiven Apartmentanlage** (Errichtung 2022, hochwertig revitalisiert aus einem ehemaligen Hotel), was eine effiziente Bewirtschaftung und professionelle Nutzung ermöglicht.

## Investment-Highlights

- **Ferienimmobilie mit touristischer Widmung**
- **Eigennutzung flexibel und unbegrenzt möglich – auch vollständig**
- **Laufende Einnahmen durch professionelle Kurzzeitvermietung**
- **Rundum-Betreuung** (Vermietung, Reinigung, Instandhaltung, Reparaturen)
- **Stabile Nachfrage** in einer der begehrten Tourismusregionen Österreichs

## Das Apartment – Ferienimmobilie mit Stil

Das rund **76 m<sup>2</sup>** **große Apartment** verfügt über einen lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit moderner, hochwertiger Küche und Terrassenzugang. Weiters stehen ein Schlafzimmer mit Doppelbett, ein flexibel nutzbarer Zusatzraum (Büro/Gast- oder Kinderzimmer), ein elegantes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Walk-In-Dusche sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Die Einrichtung ist **edel, modern, maßgefertigt** und im Kaufpreis inkludiert.

## **Pool, Wellness, Fitness und gepflegte Außenanlagen**

Zur allgemeinen Nutzung stehen ein **Außenpool mit Garten**, ein **Wellnessbereich mit zwei Saunen, Dampfbad und Ruhezonen** sowie ein **voll ausgestatteter Fitnessraum** zur Verfügung. Jedem Apartment ist ein **eigener Stellplatz** zugeordnet. Die hochwertige Ausstattung der Gesamtanlage wirkt sich positiv auf Auslastung, Nächtigungspreise und Werterhalt aus.

## **Rundum-Sorglos-Vermietung**

Eine erfahrene Betreuungsfirma übernimmt sämtliche operativen Aufgaben der touristischen Vermietung. Für Anleger bedeutet dies **attraktive Einnahmen**. Die Vermietung kann zeitlich flexibel gesteuert werden, sodass Eigennutzung jederzeit möglich bleibt. Bei regulärer Vermietung ist ein Ertrag von € 15.000,- bis € 20.000,- zu erwarten. Die Details bekommen Sie bei konkreter Anfrage.

Selbstverständlich können Sie das Apartment auch ausschließlich zum Eigengebrauch nutzen.

Dieses Apartment vereint **Rückzugsort, Renditeobjekt und Werterhalt** in einer der schönsten Lagen der Südsteiermark – **eine seltene Gelegenheit für Genießer mit Weitblick.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <8.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap