

# **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>Baujahr:</b>	2005
<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>	<b>C</b> 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 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>	

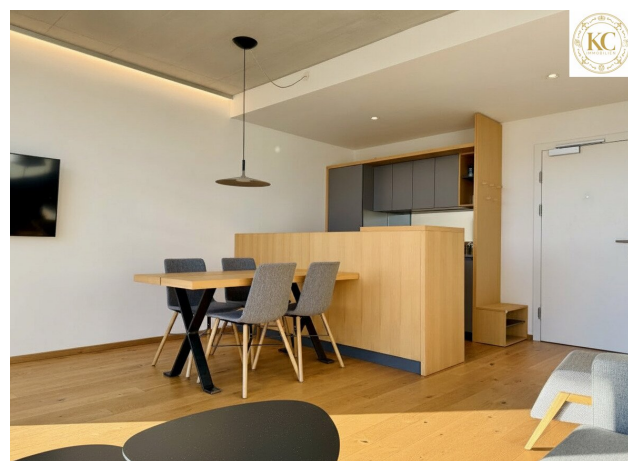
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













## 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.

In den angeführten Betriebskosten sind Heizung, Strom, Internet sowie die Wartungskosten für die allgemeinnützigen Teile der Anlage bereits inkludiert.

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