

## **Einmalige Gelegenheit – modernes Kellerstöckl in traumhafter Golfplatzlage in Neudauberg**



**Objektnummer: 7044/2311**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



**Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine  
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?

Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende  
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.  
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc, Arch EUR-ING  
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils  
0043 676 6673674  
office@gritsch.immo  
www.gritsch.immo



# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt:

## Kellerstöckl D – Wohnen am Golfplatz

### Projekt Teichweg | Neudauberg | Südburgenland

In traumhafter Sonnenlage direkt am Golfplatz von Neudauberg entsteht mit dem Projekt „Teichweg“ ein exklusives Ensemble aus nur sieben Einheiten. Von den insgesamt vier traditionellen Kellerstöckln ist nun noch **Kellerstöckl D** verfügbar – eine seltene Gelegenheit, sich ein modernes Refugium inmitten der sanften Hügellandschaft des Südburgenlands zu sichern.

### Das Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich auf der **Parzelle D (ca. 494 m<sup>2</sup>)** und wird über eine neu errichtete Privatstraße mit Wendeplatz erschlossen. Die leichte Hanglage eröffnet einen freien Blick über die idyllische Landschaft und sorgt für optimale Belichtung der Wohnräume. Großzügige Garten- und Terrassenflächen sowie **zwei private Parkplätze** direkt am Haus bieten hohen Wohnkomfort und ausreichend Privatsphäre.

### Die Architektur – Tradition neu interpretiert

Das Kellerstöckl verbindet die traditionelle burgenländische Bauform mit moderner, klarer Architektur und hochwertiger Bauweise. Außen ist das Gebäude nahezu fertiggestellt – innen befindet es sich im **Rohbauzustand**, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für den Eigenausbau gegeben sind.

Ideal für:

- Eigennutzer mit Wunsch nach Individualisierung

- Investoren
- Zweitwohnsitz- oder Ferienutzung
- Kombination aus Eigennutzung & Vermietung

## Raumaufteilung im Überblick

### Erdgeschoss – ca. 43 m<sup>2</sup>

- Offener Wohn- / Ess- / Kochbereich
- Gäste-WC
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Innenliegende Treppe ins Obergeschoss

Der Wohnbereich ist großzügig konzipiert und öffnet sich zur Garten- und Terrassenfläche – perfekt für entspannte Sommerabende.

### Obergeschoss – ca. 52 m<sup>2</sup>

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Gangbereich

Die Schlafräume sind optimal geschnitten und bieten durch die Hanglage angenehme Lichtverhältnisse.

### Kellergeschoss – ca. 41 m<sup>2</sup>

Über eine außenliegende Treppe vom Erdgeschoss erreichbar.

- Technik- und Lagerraum
- Separate Wohneinheit mit ca. 25 m<sup>2</sup> Wohn-/Ess-/Schlafbereich
- Eigenes Badezimmer

Diese Einheit eignet sich ideal als:

- Gästebereich
- Rückzugsort für Teenager
- Büro oder Studio
- Vermietbare Einheit

## **Bauweise & Technik (Auszug)**

- Massive Bauweise
- 3-fach verglaste Fenster mit Aluschale
- Luft-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Raffstores im Wohnbereich
- Separate TV-Vorbereitung je Einheit
- Kanal-, Wasser- und Stromanschluss vorhanden

## **Lage & Umgebung**

Neudauberg liegt eingebettet in der sanften Hügellandschaft rund um Stegersbach.

- Direkt angrenzend: Golfanlage mit 45 Loch
- Ca. 2 km: Therme Stegersbach
- Zahlreiche Buschenschanken & Weingüter
- Rad- und Wanderwege vor der Haustüre
- Ruhige, sonnige Lage

Die Region gilt als eine der beliebtesten Freizeit- und Erholungsdestinationen im Südburgenland.

## **Besonderheit – Selbstausbau**

Das Haus wird **innen im Rohbauzustand** übergeben.

Das bietet Ihnen:

- ? maximale Individualität
- ? freie Wahl der Materialien
- ? Kostenkontrolle beim Innenausbau
- ? Wertsteigerungspotenzial

Auf Wunsch können Ausbaustufen oder Sonderwünsche individuell abgestimmt werden.

## **Fazit**

Kellerstöckl D bietet eine außergewöhnliche Kombination aus:

- moderner Architektur im traditionellen Gewand
- ruhiger Golfplatzlage

- eigenständiger Grundstücksparzelle
- zusätzlicher Einlieger-/Gästeeinheit
- flexiblem Innenausbau

Ein selten verfügbares Objekt in einem nahezu fertiggestellten Projekt.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich zu beraten und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Richtung Ihres Wohntraums zu gehen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

GRITSCH Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | [www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

### **Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt  
Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt.  
Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap