

**Traumapartment in einzigartiger Lage an der  
südsteirischen Weinstraße – ideal für Eigennutzung und  
touristische Vermietung**



**Objektnummer: 1963/87**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

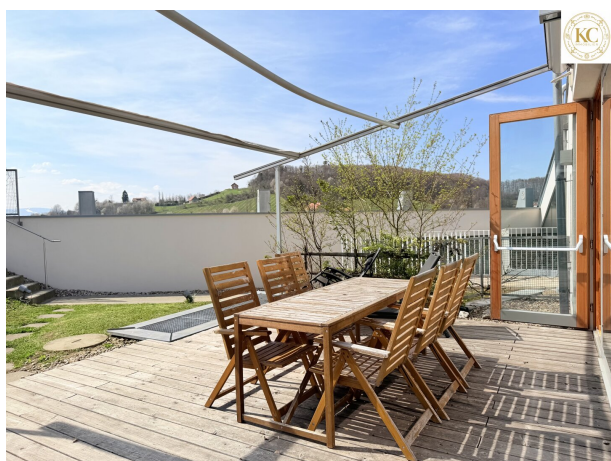
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8472 Graßnitzberg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,90 €
<b>Heizkosten:</b>	71,06 €
<b>USt.:</b>	44,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

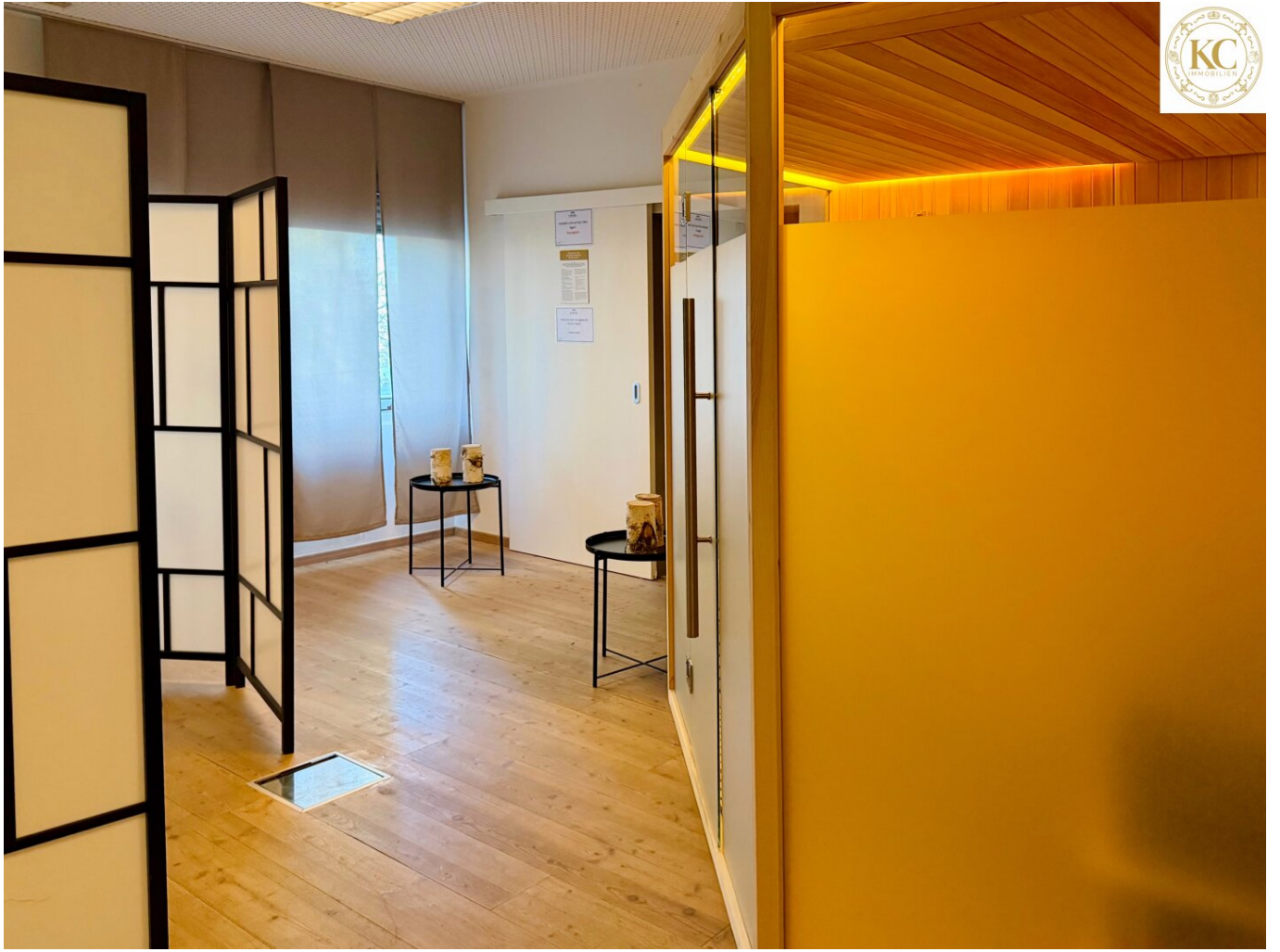












## Objektbeschreibung

„**An-der-Lage**“ - Ankommen, durchatmen und genießen: Dieses außergewöhnliche Apartment begeistert mit einer atemberaubenden Aussicht, viel Sonne und wohltuender Ruhe. Die geschützte Terrasse lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein – selbst im Winter können Sie hier die Sonne genießen, entspannen und bei einem Glas steirischen Weins die Seele baumeln lassen. In den warmen Monaten sorgt der Pool für Erfrischung, während Fitness- und Wellnesseinrichtungen direkt im Haus zusätzlichen Komfort bieten.

### Hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail

Das Apartment überzeugt durch eine geschmackvolle, maßgefertigte Einrichtung, teilweise in edlem Massivholz ausgeführt. Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und eröffnet beim Kochen einen herrlichen Blick ins Freie. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet, das Sofa lässt sich bequem in ein Schlafsofa verwandeln. Auch der Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden. Das Schlafzimmer ist vollständig eingerichtet, das Badezimmer verfügt über eine Badewanne.

### Ein Outdoor-Bereich, der begeistert

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die wunderschöne Terrasse – ein Ort zum Entspannen und Genießen. Ob gemeinsames Essen am großen Tisch oder Sonnenbaden auf den Liegestühlen: Hier erleben Sie pure Lebensfreude.

### Resort-Komfort ohne Verpflichtungen

Als Eigentümer profitieren Sie von exklusiven Annehmlichkeiten wie Pool, gepflegten Gartenanlagen sowie hochwertigen Wellness- und Fitnessbereichen – ganz ohne Aufwand für Wartung oder Pflege. Ein Luxus, der Ihnen maximale Erholung garantiert

### Ein Investment mit Lebensqualität

Ob als privater Rückzugsort, stilvolles Wochenenddomizil oder attraktive Kapitalanlage: Dieses Apartment bietet Ihnen maximale Flexibilität. Über ein professionell organisiertes Vermietungssystem kann die Immobilie touristisch genutzt werden – während Sie Ihre persönlichen Aufenthaltszeiten jederzeit individuell reservieren. So verbinden sich Lebensqualität und Rendite auf ideale Weise.

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

### Zusätzliche Option

Bei Interesse steht die direkt angrenzende Wohneinheit mit ca. 76 m<sup>2</sup> derzeit ebenfalls zum Verkauf zur Verfügung. Für Details kontaktieren Sie mich bitte!

### **Lage, die begeistert**

Umgeben von einigen der renommiertesten Weingüter der Region genießen Sie hier eine der begehrtesten Lagen der Südsteiermark. Die charmanten Orte Ehrenhausen und Gamlitz sind in wenigen Minuten erreichbar, die Bezirksstadt Leibnitz sowie die lebendige Stadt Maribor in kurzer Fahrdistanz.

### **Ein Zuhause für besondere Momente**

Dieses Apartment ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**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