

## **Traumlage in den Weinbergen – vielseitig nutzbares Anwesen**



**Objektnummer: 6762/325**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8462 Gamlitz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

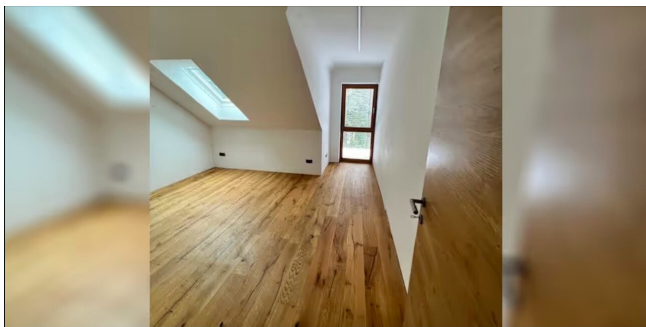


### **Mag. (FH) Beate Willenshofer**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

H +43 664 917 92 06

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



## Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Weinlandschaft der Südsteiermark präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als einzigartiger Rückzugsort mit unvergleichlichem Charme. Eingebettet in sanfte Hügel und umgeben von malerischen Weingärten, genießt die Liegenschaft eine absolute Ruhelage sowie einen unverbaubaren, südwestlich ausgerichteten Panoramablick.

Das Anwesen vereint bereits realisierten Wohnkomfort mit weiterem Entwicklungspotenzial:

Eine neu errichtete Wohneinheit mit rund **200 m<sup>2</sup>** Wohnfläche bietet modernes, hochwertiges Wohnen, während die bestehende Fläche von ca. **250 m<sup>2</sup>** sanierungsbedürftig ist und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

### Nutzung & Potenzial

Die Immobilie bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren gezielt an:

- Haupt- oder Nebenwohnsitz in exklusiver Lage
- Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
- Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts
- Umgestaltung in **5 bis 6 Wohneinheiten** (vorbehaltlich Genehmigung)

Die Kombination aus Bestand und Entwicklungsspielraum macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für individuelle Konzepte mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

### Eckdaten

- Traumhafte Ruhelage in den Weinbergen der Südsteiermark
- Unverbaubarer Panoramablick in Südwest-Ausrichtung

- Ca. **200 m<sup>2</sup>** neu errichtete Wohnfläche
- Ca. **250 m<sup>2</sup>** sanierungsbedürftige Bestandsfläche
- Großes Entwicklungspotenzial für Investoren
- Möglichkeit zur Schaffung mehrerer Wohneinheiten
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Anwesen vereint Ruhe, Aussicht und Entwicklungspotenzial auf höchstem Niveau. Es bietet eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie in absoluter Toplage der Südsteiermark zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ob als exklusiver Rückzugsort oder als renditestarkes Investment – hier treffen Lebensqualität und Potenzial aufeinander.

Teilweise KI-gestützte Visualisierungen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
 Apotheke <4.000m  
 Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
 Kindergarten <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <3.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap