Ein Ort zum Ankommen: Exklusives Anwesen in Leutschach an der Weinstraße – Wohnen, Arbeiten und Genießen auf höchstem Niveau



Objektnummer: 299353

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8463 Leutschach
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	343,00 m²
Nutzfläche:	500,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	157,00 m²
Kaufpreis:	980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403



















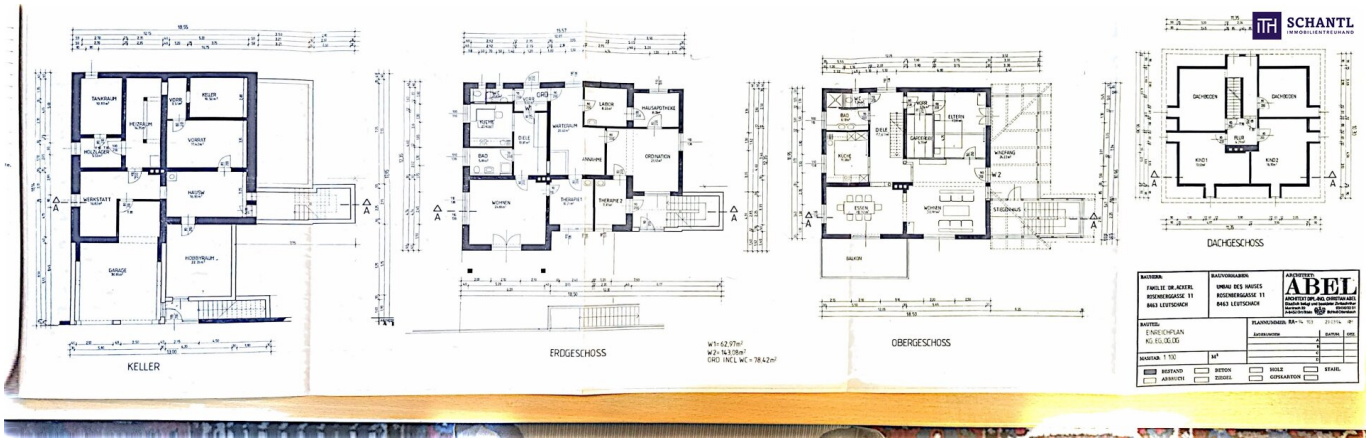


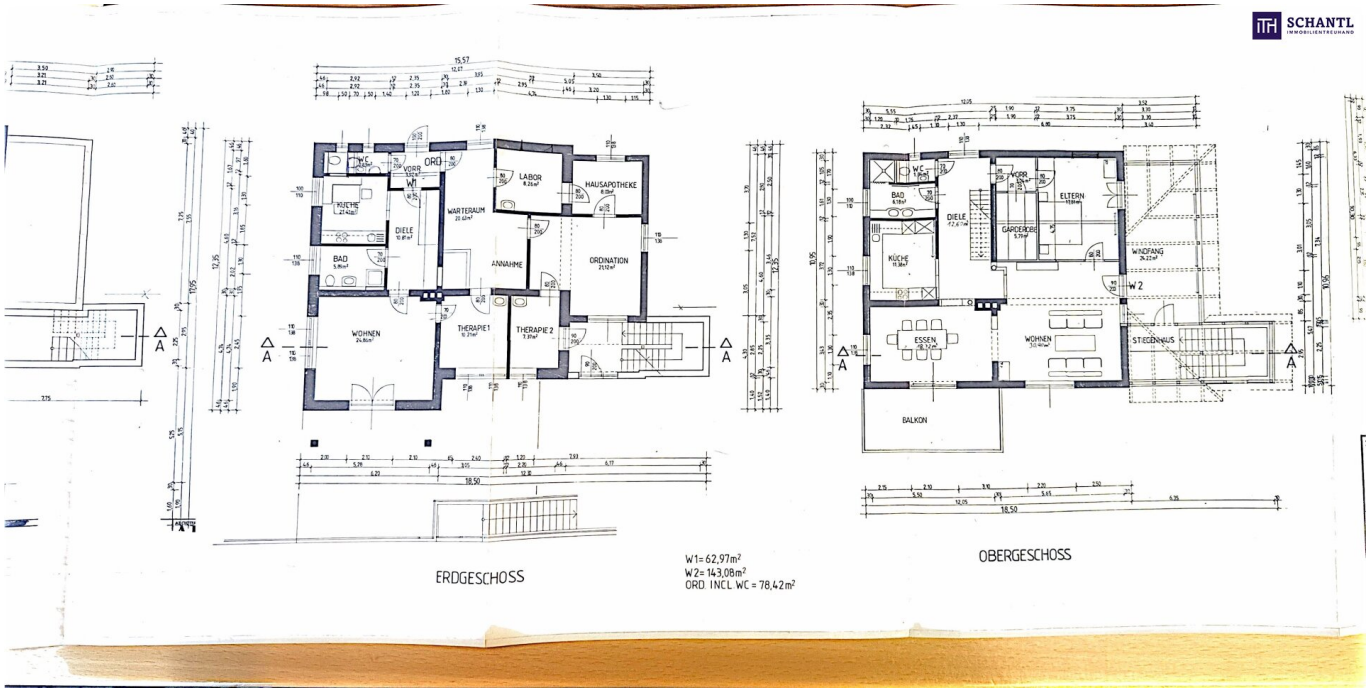


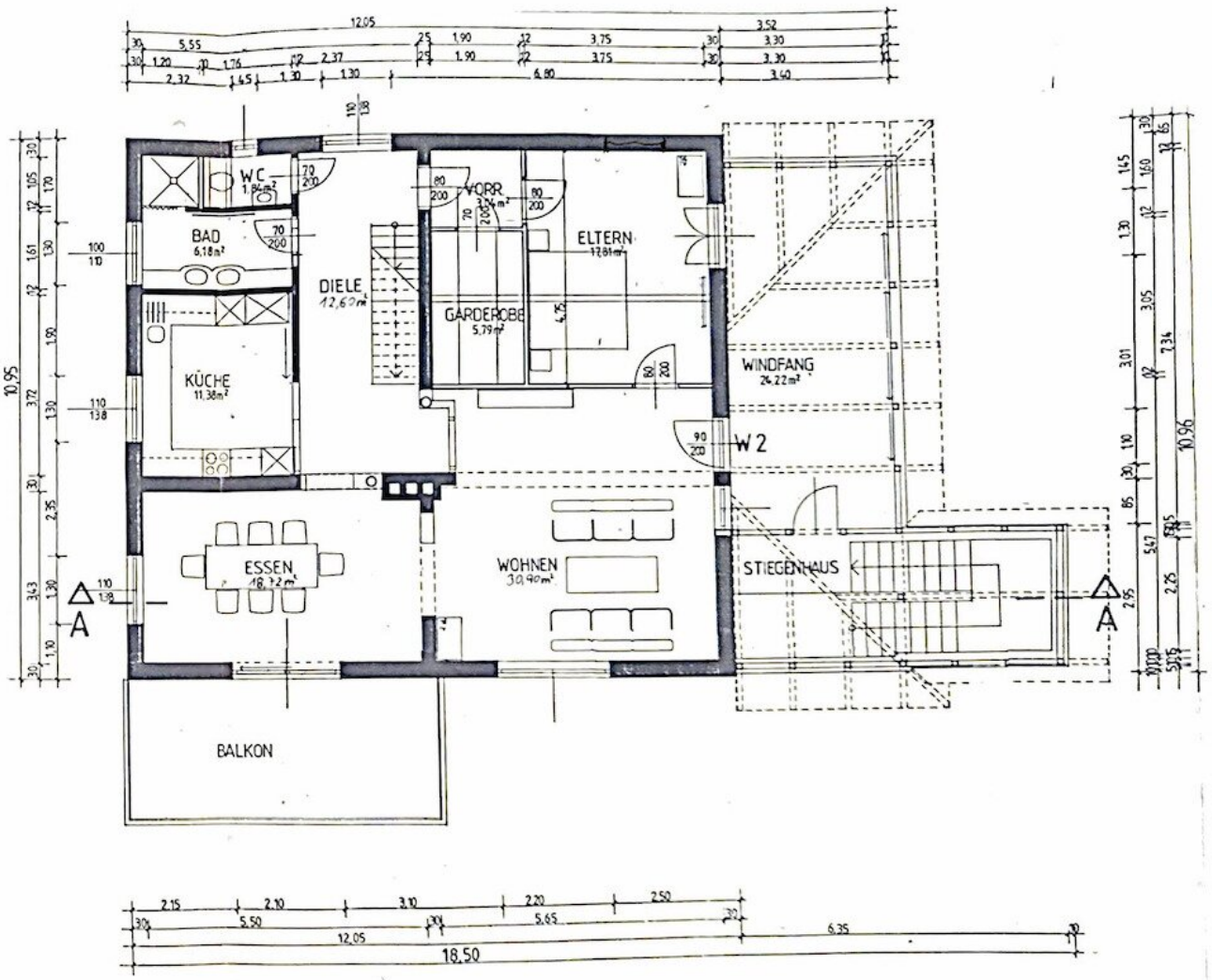






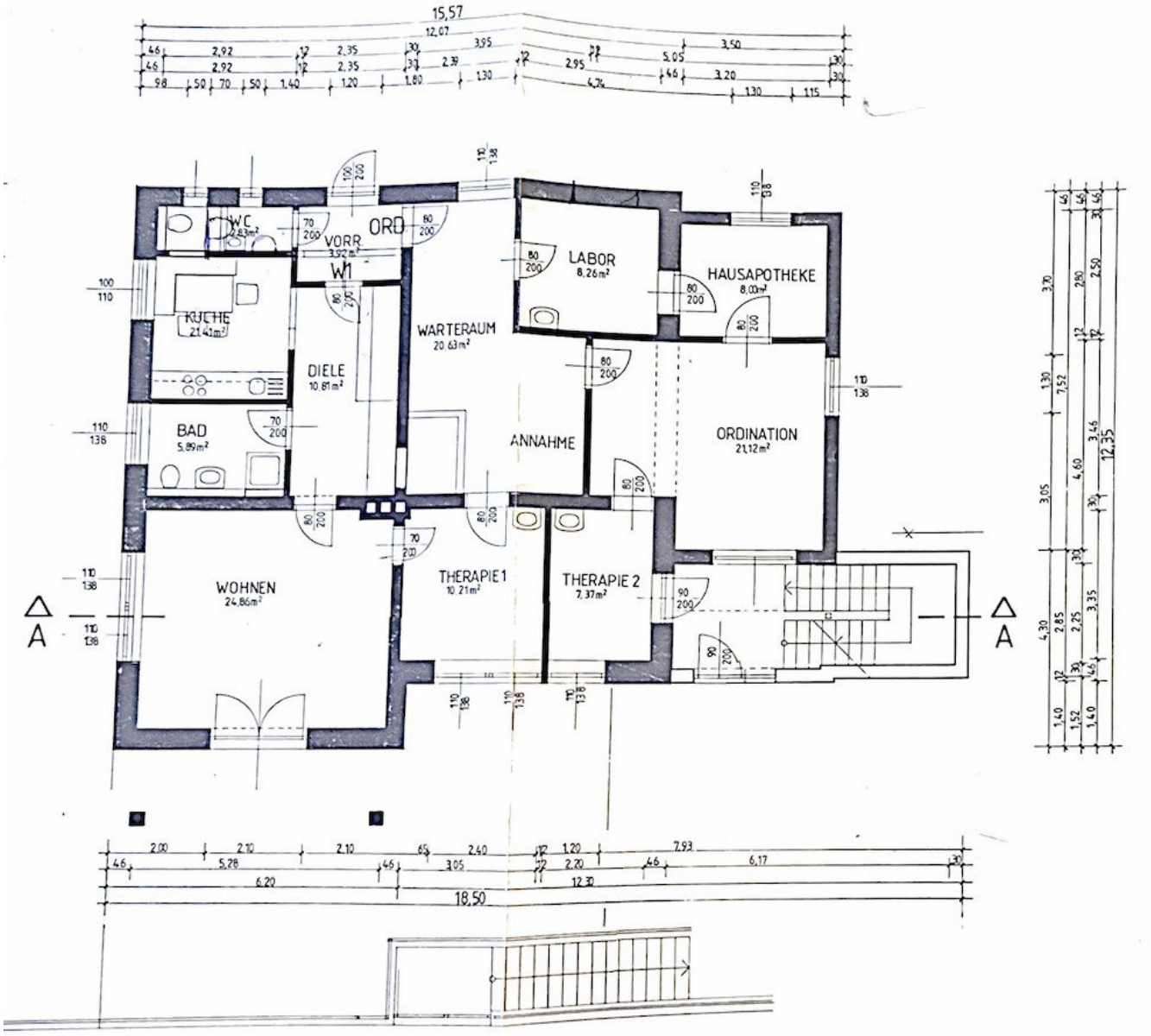

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KELLER
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS
W1=62,97m²
W2=143,08m²
GRD. INCL WC = 78,42m²
BAUHERR:
FAMILIE DR.ACKERL
ROSENENGASSE 11
8463 LEUTSCHACH
BAUVORHABEN:
UMBAU DES HAUSES
ROSENENGASSE 11
8463 LEUTSCHACH
ARCHITEKT:
ABEL
ARCHITEKT DIPL.-ING. CHRISTIAN ABEL
BAUTEIL:
EINREICHPLAN
KG. 65.00.06
MASSTAB: 1:100
PLANNUMMER:
DATUM
BESTAND
ABBRUCH
BETON
ZIEGEL
HOLZ
GIPSKARTON
STAHL


WC
ORD
LABOR
HAUSAPOTHEKE
KÜCHE
DIELE
WARTERAUM
BAD
ANNAHME
ORDINATION
WOHNEN
THERAPIE 1
THERAPIE 2
ERDGESCHOSS
W1= 62,97m²
W2= 143,08m²
ORD. INCL. WC = 78,42m²
BAD
DIELE
ELTERN
GARDEROBE
KÜCHE
WINDFANG
W 2
ESSEN
WOHNEN
STIEGENHAUS
BALKON
OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

m²



ERDGESCHOSS

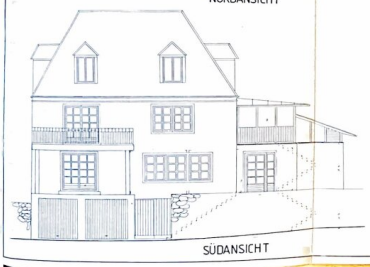
W1= 62,97m²
W2= 143,08m²
ORD. INCL. WC = 78,42m²



NORDANSICHT



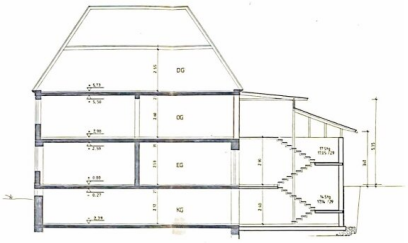
WESTANSICHT



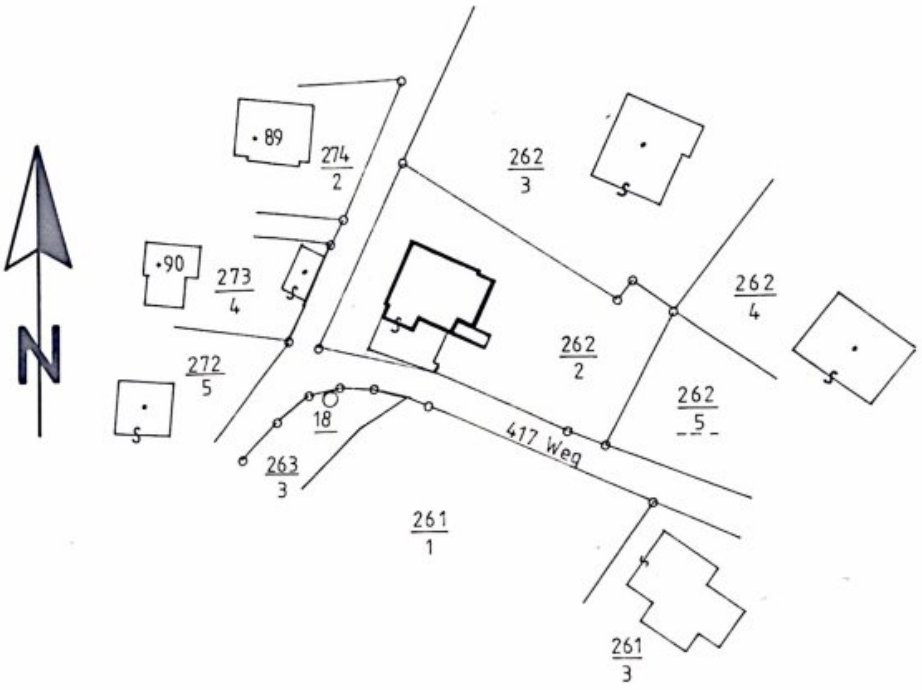
SÜDANSICHT



OSTANSICHT



SCHNITT A-A



LAGEPLAN M 1:1000

BAUHERR:	BAUVORHABEN:	ARCHITEKT:
FAMILIE DR.ACKERL ROSENBERGGASSE 11 8463 LEUTSCHACH	UMBAU DES HAUSES ROSENBERGGASSE 11, 8463 LEUTSCHACH	ABEL ARCHITEKT DIPL.-ING. CHRISTIAN ABEL Staatlich befugt und beeideter Zivilechniker Mantrach 20 03455/33 01 A-8452 Großklein Schloß Obersbach

BAUTEIL:	PLANNUMMER: RA-94 102 29 03 94 RM		
EINREICHPLAN ANSICHTEN, SCHNITT, LAGEPLAN	ÄNDERUNGEN:	DATUM:	GEZ.
	A		
	B		
	C		
	D		
MASSTAB: 1:100 M²			

BESTAND ☐ BETON ☐ HOLZ ☐ STAHL
ABBRUCH ☐ ZIEGEL ☐ GIPSKARTON ☐

Objektbeschreibung

Ein Ort zum Ankommen: Exklusives Anwesen in Leutschach an der Weinstraße

Wohnen, Arbeiten und Genießen auf höchstem Niveau - Perfekt als Ordination/Büro + Wohnen nutzbar!

Willkommen in diesem einzigartigen Zuhause – einem Ort, an dem **Ruhe und Weite auf stilvolles Wohnen treffen**. Dieses wunderschöne, **1994 erbaute und laufend modernisierte Anwesen** liegt inmitten der malerischen Landschaft von Leutschach und bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort zum Träumen, Genießen und Ankommen.

Auf einem großzügigen **2.000 m² Grundstück** entfaltet sich dieses Anwesen in seiner ganzen Schönheit: Ein Haus, das mit **einer Wohnfläche von 340 m² (inkl. Veranda)** und einem voll nutzbaren **157 m² Kellerbereich** unendlich viele Möglichkeiten bietet.

Ein Zuhause voller Leben und Möglichkeiten

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: **Weite, Licht und ein harmonisches Raumgefühl** begleiten Sie durch das Haus. Die großen Fensterfronten holen die Natur nach drinnen und tauchen die Räume in warmes Tageslicht. Der **sonnige Wintergarten**, dessen Glasflächen sich komplett öffnen lassen, wird schnell zu Ihrem neuen Lieblingsplatz – sei es für entspannte Morgenstunden mit einem Kaffee, gemütliche Lesestunden oder gesellige Abende mit Freunden.

Draußen erwartet Sie ein **einladender Pool**, der an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt, während die großzügige **Feuerstelle** dazu einlädt, den Tag mit dem Knistern des Feuers ausklingen zu lassen. Hier, inmitten der sanften Hügel der Südsteiermark, erleben Sie **Naturverbundenheit und Entspannung auf höchstem Niveau**.

Ein Haus für alle Lebenslagen

Ob als **familiäres Zuhause**, exklusives **Feriendomizil** oder als **Wohn- und Arbeitsort in einem** – dieses Anwesen passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Das Erdgeschoss wurde bisher als **Ordination genutzt (momentan stillgelegt) und verfügt über einen separaten Eingang** – ideal für eine Praxis, ein Büro oder ein Atelier.

Der voll ausgestattete **Kellerbereich mit Sauna, Lagerräumen und Technikräumen** eröffnet weitere Möglichkeiten zur Nutzung.

Hier finden Sie nicht nur **Wohnraum – sondern Lebensraum**, der sich flexibel an Ihre Träume anpasst.

10 Highlights dieses außergewöhnlichen Anwesens:

- **340 m² Wohnfläche** + 157 m² voll ausgebauten & nutzbaren Keller
- **2.000 m² großes Grundstück** – viel Platz für Privatsphäre und Natur / auch ideal zur Teilung geeignet
- **Sonniger Wintergarten** mit komplett öffnbaren Glasflächen
- **Eigener Pool** für pure Erfrischung & Sommergenuss
- **Feuerstelle** für stimmungsvolle Abende
- **Separate Ordination im Erdgeschoss** mit eigenem Eingang – ideal für berufliche Nutzung

- **Großzügige Parkmöglichkeiten** für Bewohner & Gäste
- **Wellnessbereich/Sauna** für Entspannung zuhause
- **Laufend modernisiert** – in **Top-Zustand** und sofort bezugsfertig
- **Idyllische Lage in Leutschach** – ruhige Umgebung mit traumhaftem Panorama

Erleben Sie dieses wundervolle Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von der **einzigartigen Atmosphäre verzaubern**.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Polizei <500m
Post <250m

Verkehr
Bus <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap