

**Privates Chalet mit Wellnessbereich | 150 m<sup>2</sup> |  
Eigennutzung & laufende Mieteinnahmen | Brodersdorf,  
Stmk**



**Objektnummer: 7984/272**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Brodersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Brutto € 498.000 inkl. Küche/Sauna/Whirlpool; Mobiliarablöse € 50.000; Heizung & WW € 60/Mt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Maximilian Mayrhofer  
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

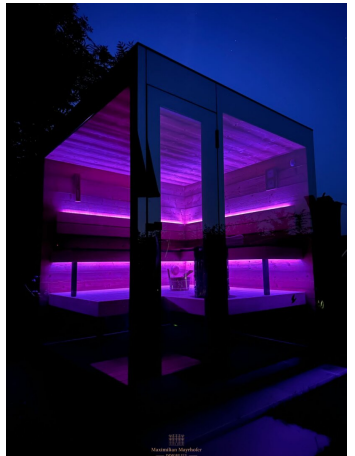
[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) [+43 664 51 55 985](tel:+436645155985) [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)













## Objektbeschreibung

Brodersdorf, Steiermark. 20 Minuten nach Graz. Sonnige Ruhelage mit hoher Privatsphäre.

Dieses Chalet verbindet zwei Dinge, die selten zusammenkommen: einen persönlichen Rückzugsort auf echtem Qualitätsniveau – und ein laufend vermietetes Objekt, das sich in der übrigen Zeit selbst trägt.

Das Haus wird aktuell teils privat genutzt, teils erfolgreich an exklusive Kurzzeitgäste vermietet. Wer beides will – Nutzung und Rendite – findet hier ein in dieser Form seltenes Angebot.

### **Das Objekt:**

- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, Grundstück ca. 666 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 separate WCs
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, direkter Terrassenzugang
- Master-Schlafzimmer mit Zirbenholzmöbeln und eigenem Balkon
- Fußbodenheizung, Zentralheizung, Kamin mit Holzbefuerung

### **Der Wellnessbereich – privat, vollständig ausgestattet:**

- Spiegelverglazte Outdoor-Sauna
- Außen-Whirlpool
- Hochwertiges Badezimmer mit Dampfduschkabine

Alles auf dem eigenen Grundstück. Kein geteilter Bereich, keine Hotelinfrastruktur – volle

Privatsphäre.

### **Erschließung & Stellplätze:**

- Garage im Untergeschoss
  
- Mehrere Frestellplätze

### **Die Lage:**

Gleisdorf in ca. 8 Minuten erreichbar, Graz in rund 20 Minuten – für ein Objekt dieser Qualitätsstufe und Ruhelage eine außergewöhnlich günstige Verkehrsanbindung. Die Kombination aus alpinem Ambiente, Stadtanbindung und touristischer Vermietbarkeit macht Brodersdorf zu einem strukturell attraktiven Standort.

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.

### **Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Polizei <3.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap