Ferienapartment in einzigartiger Lage der Südsteiermark – Erholung genießen und Ihr Apartment für sich arbeiten lassen



Objektnummer: 1963/102

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Graßnitzberg
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	17,00 m²
Keller:	1,15 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	413,40 €
Heizkosten:	128,21 €
USt.:	74,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner















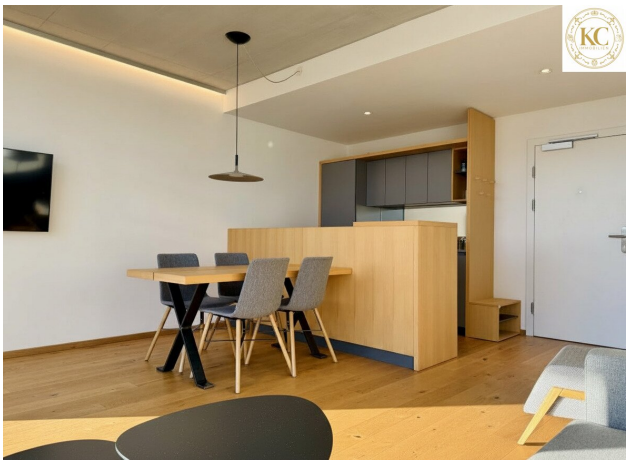






















Objektbeschreibung

Zwischen sanften Weinbergen, spektakulären Ausblicken und absoluter Ruhe erwartet Sie ein außergewöhnliches Ferienapartment in einer der schönsten Regionen Österreichs – der Südsteiermark, auch liebevoll als „Steirische Toskana“ bezeichnet.

Ob als privater Rückzugsort, exklusive Ferienimmobilie oder attraktive Kapitalanlage – hier genießen Sie maximale Flexibilität. Sie entscheiden selbst, ob Sie das Apartment ausschließlich privat nutzen oder über das bereits etablierte Vermietungssystem attraktive Einnahmen erzielen möchten.

Wohnen mit Stil und Komfort

Auf rund **76 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit moderner Küche überzeugt durch maßgefertigte Möbel, teilweise aus Vollholz, und vermittelt sofort ein Gefühl von Behaglichkeit. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Dank der hochwertigen Schlafcouch finden insgesamt bis zu sechs Personen bequem Platz.

Das großzügige Badezimmer verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine Badewanne sowie eine elegante Walk-in-Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist die rund **24 m² große Terrasse**. Der großzügige Essbereich, Sonnenliegen und die windgeschützte Lage machen sie zum erweiterten Wohnzimmer im Freien. Die blühende Trompetenblume sorgt dabei für mediterranes Flair.

Exklusive Anlage mit Wellness und Weitblick

Das Herzstück der Anlage bildet der großzügige Pool mit traumhaftem Blick über die Weinlandschaft. Hier genießen Sie entspannte Stunden oder kommen mit anderen Eigentümern und Gästen ins Gespräch.

Darüber hinaus stehen allen Bewohnern jederzeit zur Verfügung:

- großzügiger Outdoor-Pool
- bestens ausgestatteter Fitnessraum

- zwei Saunen
- Dampfbad
- gepflegte Gartenanlage

Attraktive Kapitalanlage mit maximaler Flexibilität

Die touristische Vermietung ist bereits professionell organisiert und kann unkompliziert übernommen werden. Gleichzeitig bleiben Sie völlig flexibel:

- Eigennutzung jederzeit möglich
- touristische Vermietung nicht verpflichtend
- bestehender Überlassungsvertrag kann übernommen werden
- attraktive Rendite von rund **4,33 %** möglich (Basis 2025)
- zusätzlich sind Vermietungserlöse im Gegenwert von **€ 10.000** für die nächsten zwei Jahre bereits vertraglich gesichert (zusätzlich zur touristischen Vermietung)

Besonders attraktiv: Die Betriebskosten umfassen bereits sämtliche laufenden Ausgaben – darunter Strom, Heizung, Wasser, Internet, TV sowie Betrieb und Wartung von Pool, Garten und Wellnessbereich. So profitieren Sie von einer außergewöhnlich transparenten Kostenstruktur.

Für Anleger: Der Brutto-Preis beträgt € 384.800,-

Zur Information: Das direkt nebenan liegende Apartment mit rund 43 m2 ist aktuell ebenso zu erwerben. Bei Interesse kontaktieren Sie mich bitte direkt.

Highlights auf einen Blick

- ca. **76 m² Wohnfläche**
- ca. **24 m² Terrasse**
- 2 Schlafzimmer
- Wohnbereich mit Schlafsofa für bis zu 6 Personen
- hochwertige Vollmöblierung inklusive
- Badezimmer mit Badewanne und Walk-in-Dusche
- großer Abstellraum
- 1 Kfz-Stellplatz
- Pool, Fitnessraum, Saunen und Dampfbad
- touristische Vermietung bereits organisiert
- freie Entscheidung zwischen Eigennutzung und Vermietung
- Renditepotenzial von ca. 4,33 % (Basis 2025)
- zusätzliche Mieteinnahmen bereits vertraglich gesichert

Ein Standort wie dieser ist in der Südsteiermark eine echte Seltenheit. Hier verbinden sich Natur, Genuss und Erholung mit einer attraktiven Investitionsmöglichkeit – ideal für alle, die Lebensqualität und Wertanlage miteinander verbinden möchten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap