

**Villa „Vino“ – Exklusive Landhausvilla mit Weinkeller,
Wellnessbereich und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 6762/343

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8501 Lieboch
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	600,00 m²
Zimmer:	17
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Wohnen mit Stil – Eleganz trifft auf steirische Lebensqualität

Nur rund **20 Autominuten von Graz** entfernt erwartet Sie mit der **Villa „Vino“** eine außergewöhnliche Liegenschaft, die luxuriöses Wohnen, repräsentatives Ambiente und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten harmonisch vereint. Auf einem ca. **2.600 m² großen Grundstück** bietet die Villa rund **600 m² Wohnfläche** und überzeugt durch großzügige Raumkonzepte, hochwertige Ausstattung sowie einen traumhaften Außenbereich.

Ob als exklusiver Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, repräsentativer Firmensitz oder zur touristischen Vermietung – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **600 m² Wohnfläche**
- Ca. **2.600 m² Grundstücksfläche**
- **17 Zimmer**
- Großzügiger Außenpool
- Whirlpool
- Sonnige Terrassenlandschaft
- Begehbare Weinkeller
- Veranstaltungsraum mit Pizzeria und Bar
- Wellnessbereich mit Sauna

- Fünf Garagenplätze
- Mehrere Wohneinheiten
- Kachelöfen
- Ölzentralheizung
- 10.000-Liter-Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Voll unterkellert

Die Villa „Vino“ beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, privaten Rückzugsorten sowie repräsentativen Räumlichkeiten.

Erdgeschoss

Bereits beim Betreten der Villa empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der den stilvollen Charakter des Hauses unterstreicht. Von hier aus gelangen Sie in die geräumige Küche mit praktischem Abstellraum sowie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet ist. Von diesem Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten mit Pool und Whirlpool. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyräume eignen. Ein Badezimmer rundet das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität. Herzstück ist die großzügige Suite mit einem eleganten Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer eigenen Küche sowie zwei komfortablen Badezimmern, die jeweils mit Badewanne und Dusche ausgestattet sind. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene zwei vollständig ausgestattete Studios. Diese verfügen jeweils über einen offenen Wohn-, Schlaf- und Essbereich, eine Küche sowie ein eigenes Badezimmer und eignen sich hervorragend für Gäste, erwachsene Familienmitglieder oder eine touristische Vermietung.

1. Kellergeschoss

Im ersten Kellergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wellness- und Nutzbereich. Eine Sauna lädt zum Entspannen ein und bietet den perfekten Ausgleich zum Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch mehrere praktische Abstell- und Lagerräume, die reichlich Stauraum für Haushalt, Sport- oder Gartengeräte bieten.

2. Kellergeschoss – Das Herzstück für Weinliebhaber und Genießer

Ein absolutes Highlight der Villa ist das **zweite Kellergeschoss**, das ganz im Zeichen von Genuss und Geselligkeit steht. Hier befindet sich ein **beeindruckender, begehbarer Weinkeller**, der mit seinem besonderen Ambiente den idealen Rahmen für die stilvolle Lagerung edler Weine und exklusive Weinverkostungen bietet.

Direkt angrenzend lädt ein großzügiger Veranstaltungsraum mit **gemauerter Bar und traditionellem Pizaofen** zu geselligen Abenden, privaten Feiern oder unvergesslichen Festen mit Familie, Freunden oder Geschäftspartnern ein. Die Kombination aus Weinkeller und Eventbereich verleiht der Villa einen außergewöhnlichen Charakter und schafft eine Atmosphäre, die mediterranes Lebensgefühl mit steirischer Gastfreundschaft verbindet.

Die **Villa „Vino“** vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Architektur und außergewöhnliche Freizeitmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Ob als exklusiver Wohnsitz, repräsentative Unternehmerresidenz oder als Immobilie mit touristischem Potenzial – diese außergewöhnliche Liegenschaft erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität, Komfort und Exklusivität.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap