

Luxusanwesen „Gut Kellerhof“- Historisches Anwesen mit außergewöhnlicher Substanz und zeitgemäßem Luxus



Objektnummer: 6762/291

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8071 Hausmannstätten
Baujahr:	1437
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	1.600,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

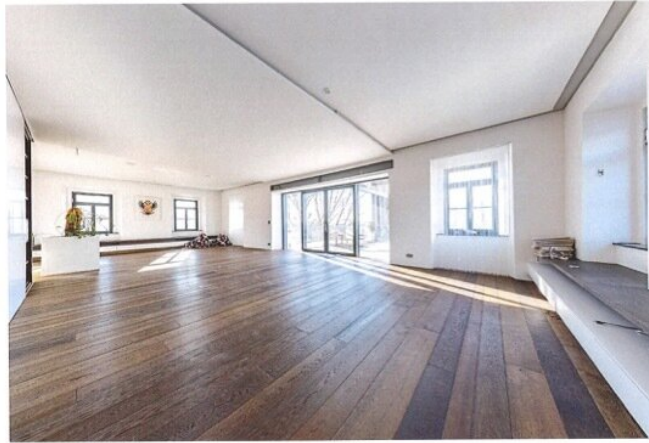


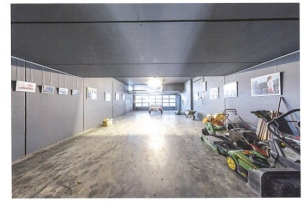
Mag. (FH) Beate Willenshofer

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

Inmitten einer idyllischen, sonnigen Landschaft und in **absoluter Ruhelage**, **umgeben von landwirtschaftlichen Flächen**, präsentiert sich das **Gut Kellerhof** als einzigartiges Luxusanwesen von seltener Qualität. Der ehemalige Gutshof vereint eine beinahe **600-jährige Geschichte** mit großzügigen Raumdimensionen, moderner Architektur und exklusiver Ausstattung. Ein Anwesen von höchster Privatsphäre, geprägt von Weite, Ruhe und architektonischer Authentizität.

Grundstück & Lage

- **Grundstücksfläche:** ca. **14.221 m²**
- **Lage:** absolute Ruhelage, von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben
- **Ausrichtung:** sonnig
- **Außenbereich:** großzügiger, parkähnlicher Garten mit einem kleinen **Teich**

Historischer Gutshof

- **Errichtungsjahr:** ca. **1437**
- **Nutzfläche:** ca. **1.110 m²**
- Authentische historische Bausubstanz mit repräsentativer Architektur
- Großzügige Raumhöhen und eindrucksvolle Dimensionen

Der **Haupteingang** des historischen Gebäudes befindet sich auf der **Südseite** und erfolgt über einen **nach 1979 errichteten Aufgang mit massiven Steinstufen**, der dem Anwesen einen herrschaftlichen und zugleich einladenden Charakter verleiht.

Moderner Zubau & Wellnessbereich (2010)

- **Nutzfläche:** ca. **418 m²**
- Errichtet im Jahr **2010**
- Harmonische architektonische Verbindung von Alt und Neu

Im modernen Zubau befindet sich ein exklusiver **Wellness- & Spa-Bereich** mit:

- **Indoor-Swimmingpool**
- großzügigen Ruhe- und Entspannungszonen

Raumaufteilung & Nutzungskonzept

Erdgeschoß

Das Erdgeschoß empfängt mit einem **großzügigen Entrée**, das dem Anwesen eine repräsentative Wirkung verleiht. Seitlich davon erschließen sich **offene Räumlichkeiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**, ideal geeignet als:

- Büroflächen
- Besprechungs- oder Empfangszimmer
- Arbeits- oder Repräsentationsräume

Im rückwärtigen Bereich, im **Neubau**, befindet sich der großzügige **Wellnessbereich mit Indoor-Swimmingpool**, der nahtlos in das Gesamtkonzept des Anwesens eingebettet ist.

1. Obergeschoß – Private Wohnebene

Das erste Obergeschoß beherbergt die **privaten Wohnräume** und bietet:

- einen **Küchenbereich**
- ein **großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf die **westseitige Terrasse** und einem beeindruckenden **Fernblick bis zur Koralm**
- einen **Masterbedroom**
- ein hochwertiges & großzügiges **Badezimmer**
- einen **begehbaren Schrankraum**

Diese Ebene bildet eine abgeschlossene, private Rückzugsebene mit höchstem Wohnkomfort.

1. Dachgeschoß

Im ersten Dachgeschoß befindet sich:

- ein weiteres **großzügiges Wohnzimmer**
- **vier Schlafzimmer & privaten Bädern**

2. Dachausbau

Ein zusätzlicher **zweiter Dachausbau** eröffnet weitere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise für zusätzliche Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsbereiche.

Untergeschoß & Nebenräume

Unterhalb des Indoor-Swimmingpools befinden sich:

- die **Garage**

- weitere Räume mit **historischen Gewölben**, ideal nutzbar als:
 - **Weinkeller**

 - Büro

 - Lager- oder Repräsentationsräume

Ausstattung & Wohnqualität

- **Fußbodenheizung**

- **Hochwertige Ausstattung**

- **Holzdielenböden**
- **Steinböden**
- Sonnige Lage
- Absolute Ruhelage
- Uneinnehmbares Grundstück mit höchster Privatsphäre

Besondere Highlights

- Historischer Gutshof mit nahezu **600-jähriger Geschichte**
- Gesamt-Nutzfläche von ca. **1.528 m²**
- Kombination aus Tradition, Substanz und moderner Architektur
- Exklusiver Wellnessbereich mit Indoor-Swimmingpool
- Parkähnlicher Garten mit Teich
- Repräsentativer Südeingang mit Steinstufen
- Fernblick bis zur Koralm

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Anwesen derzeit **nicht in einem vollständig fertiggestellten Zustand** befindet und **noch Sanierungs- bzw. Fertigstellungsarbeiten anstehen**. Umfang und Ausmaß dieser Arbeiten sind abhängig vom geplanten Nutzungskonzept sowie den individuellen Ansprüchen der zukünftigen Eigentümer:innen.

Die im Exposé dargestellten **Bilder der Küche sowie weiterer Innenausstattungen dienen ausschließlich als Beispiel- bzw. Visualisierungsbilder** und stellen **keinen tatsächlichen Bestand** dar.

Insbesondere ist festzuhalten, dass **die dargestellte Küche nicht vorhanden ist** und lediglich der Illustration möglicher Gestaltungs- und Ausstattungsvarianten dient.

Fazit

Gut Kellerhof ist ein Anwesen für anspruchsvolle Persönlichkeiten, die das Außergewöhnliche suchen: ein historischer Landsitz mit außergewöhnlicher Substanz, großzügigem Raumangebot und modernem Luxus – eingebettet in eine einzigartige, ruhige und uneinnehmbare Lage. Ideal als privater Wohnsitz, repräsentativer Landsitz oder exklusives Refugium.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap