GUT KELLERHOF - Historischer Landsitz mit exklusivem Wohnkomfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



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:	1.500,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Beate Willenshofer

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66
8010 Graz

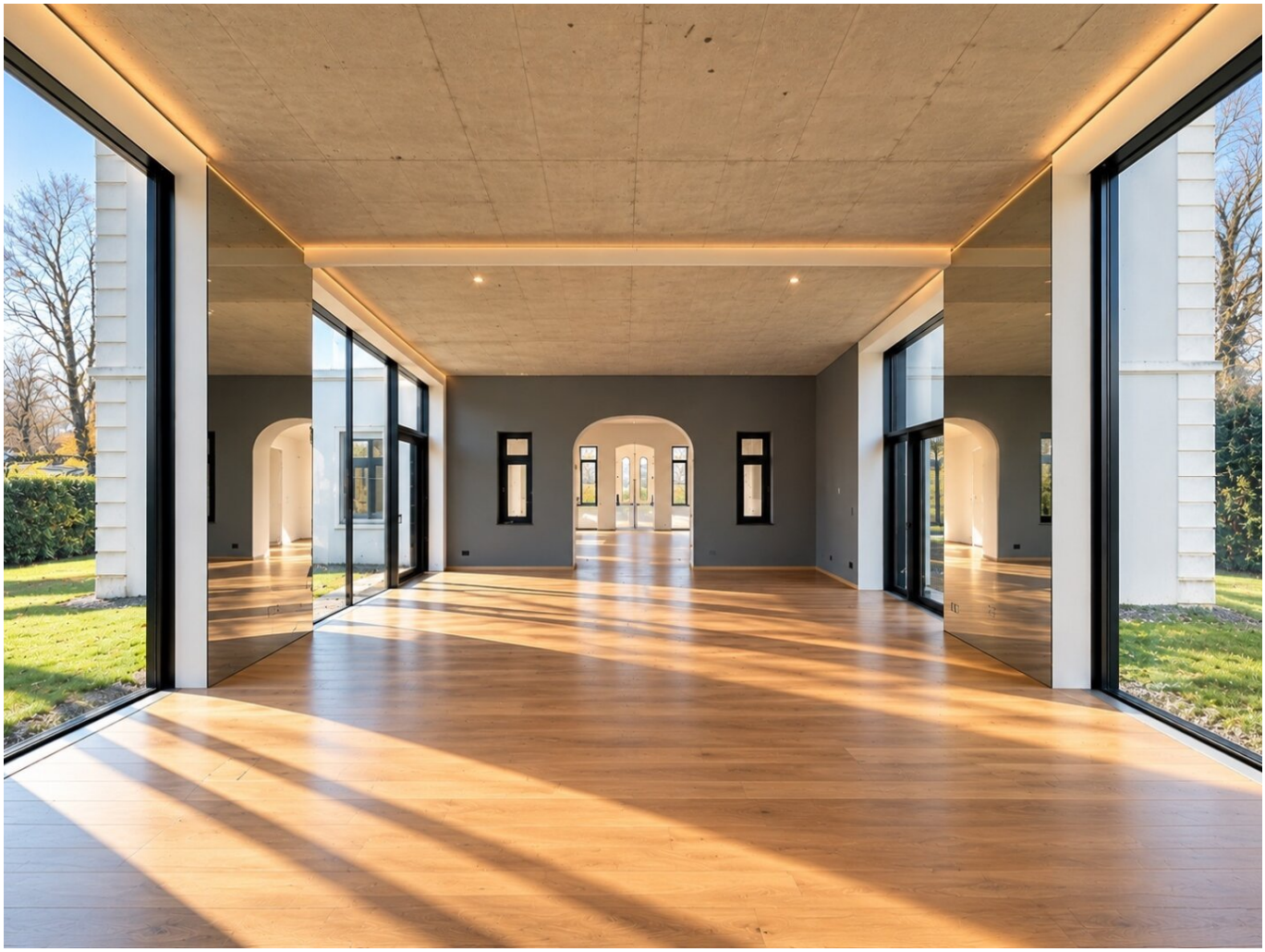
H +43 664 917 92 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Anwesen mit nahezu 600-jähriger Geschichte, großzügigen Raumdimensionen und höchster Privatsphäre – in sonniger Ruhelage vor den Toren von Graz.

Inmitten einer idyllischen Landschaft, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, präsentiert sich das **Gut Kellerhof** als eindrucksvolle Verbindung aus historischer Architektur, modernem Wohnkomfort und außergewöhnlicher Großzügigkeit.

Der Ursprung des ehemaligen Gutshofes reicht bis ins Jahr 1437 zurück. Auf einem rund 14.221 m² großen Grundstück mit parkähnlichem Garten und idyllischem Teich bietet die Liegenschaft ein besonderes Ambiente für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Individualität schätzen.

Historische Architektur trifft auf modernen Luxus

Das historische Hauptgebäude beeindruckt durch seine repräsentative Architektur, großzügige Raumhöhen und charaktervollen Gewölbe. Der moderne Zubau aus dem Jahr **2010** ergänzt das Anwesen um einen exklusiven **Indoorpool- und Wellnessbereich** mit großzügigen Ruhe- und Entspannungszonen.

Die verschiedenen Geschoße bieten eine durchdachte Kombination aus repräsentativen, privaten und flexibel gestaltbaren Räumlichkeiten.

Das **Erdgeschoß** empfängt mit einem großzügigen Entrée und weitläufigen Räumen, die sich hervorragend als Büro-, Besprechungs-, Empfangs- oder Repräsentationsbereiche eignen.

Im **ersten Obergeschoß** befindet sich die private Wohnebene mit Küche, großzügigem Wohnbereich, Masterbedroom, Badezimmer und begehbarem Schrankraum. Die westseitige Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Fernblick bis zur Koralm.

Das **erste Dachgeschoß** bietet einen weiteren großzügigen Wohnbereich sowie vier Schlafzimmer mit privaten Badezimmern. Der zusätzliche zweite Dachausbau eröffnet weiteres Potenzial für individuelle Raumkonzepte.

Im **Untergeschoß** befinden sich die Garage sowie historische Gewölberäume, die sich beispielsweise als Weinkeller, Büro-, Lager- oder besondere Repräsentationsräume anbieten.

Ein Anwesen – vielfältige Perspektiven

Die außergewöhnlichen Raumdimensionen und die flexible Gebäudestruktur eröffnen

zahlreiche Möglichkeiten, privates Wohnen und berufliche Nutzung unter einem Dach zu vereinen.

Ob als exklusiver Familiensitz, Mehrgenerationenhaus mit mehreren eigenständigen Wohneinheiten, repräsentativer Unternehmenssitz mit privaten Wohnbereichen oder als Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Entspannung – das Gut Kellerhof bietet Raum für individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte.

Auch eine Aufteilung in separate Wohnungen, großzügige Büroeinheiten oder die Verbindung von privaten und geschäftlichen Bereichen ist grundsätzlich denkbar, vorbehaltlich der baulichen und behördlichen Voraussetzungen.

Lage und Ausstattung

Die sonnige, uneinsehbare Lage in Hausmannstätten, südlich von Graz, verbindet ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit der steirischen Landeshauptstadt.

Hochwertige Holz- und Steinböden, Fußbodenheizung, großzügige Terrassen sowie die weitläufigen Gartenflächen unterstreichen den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

Die wichtigsten Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 14.221 m²
- **Historisches Hauptgebäude:** Ursprung ca. 1437, Nutzfläche ca. 1.100 m²
- **Moderner Zubau:** Baujahr 2010, Nutzfläche ca. 400 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.500 m²
- **Raumangebot:** großzügige Wohn- und Empfangsbereiche, fünf Schlafzimmer mit privaten Badezimmern, zusätzliche Ausbauflächen
- **Wellness:** Indoor-Swimmingpool mit Ruhebereichen
- **Außenbereich:** parkähnlicher Garten, Teich, Terrassen mit Fernblick
- **Weitere Ausstattung:** historische Gewölberäume, Garage, Fußbodenheizung, Holz- und Steinböden
- **Nutzungspotenzial:** Wohnen, Arbeiten, mehrere Wohneinheiten oder kombinierte Nutzung nach behördlicher Genehmigung

Fertigstellung und individuelle Gestaltung

Das Anwesen befindet sich derzeit in einem noch nicht vollständig fertiggestellten Zustand. Weitere Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten sind erforderlich, deren Umfang sich nach dem geplanten Nutzungskonzept und den individuellen Anforderungen der zukünftigen Eigentümer richtet.

Die im Exposé gezeigten Visualisierungen einzelner Innenräume und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungskonzepte und entsprechen nicht in allen Fällen dem tatsächlichen Bestand.

Ein besonderer Ort mit außergewöhnlichem Potenzial

Gut Kellerhof vereint Geschichte, architektonische Qualität, Privatsphäre und großzügige Gestaltungsmöglichkeiten zu einer seltenen Immobiliengelegenheit.

Ein einzigartiger Landsitz für Menschen, die nicht nur eine besondere Immobilie suchen, sondern einen Ort, an dem sich individuelle Wohnträume und persönliche Visionen verwirklichen lassen.

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
Bank <1.000m
Geldautomat <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