SÜDSTEIRISCHE WINZER-RARITÄT – EIN PRIVATES REFUGIUM DER BESONDEREN ART!



Objektnummer: 1757/651

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8452 Nestelberg
Zustand:	Rohbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	163,00 m²
Keller:	23,00 m²
Kaufpreis:	780.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

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


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien Sablatnig.




Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

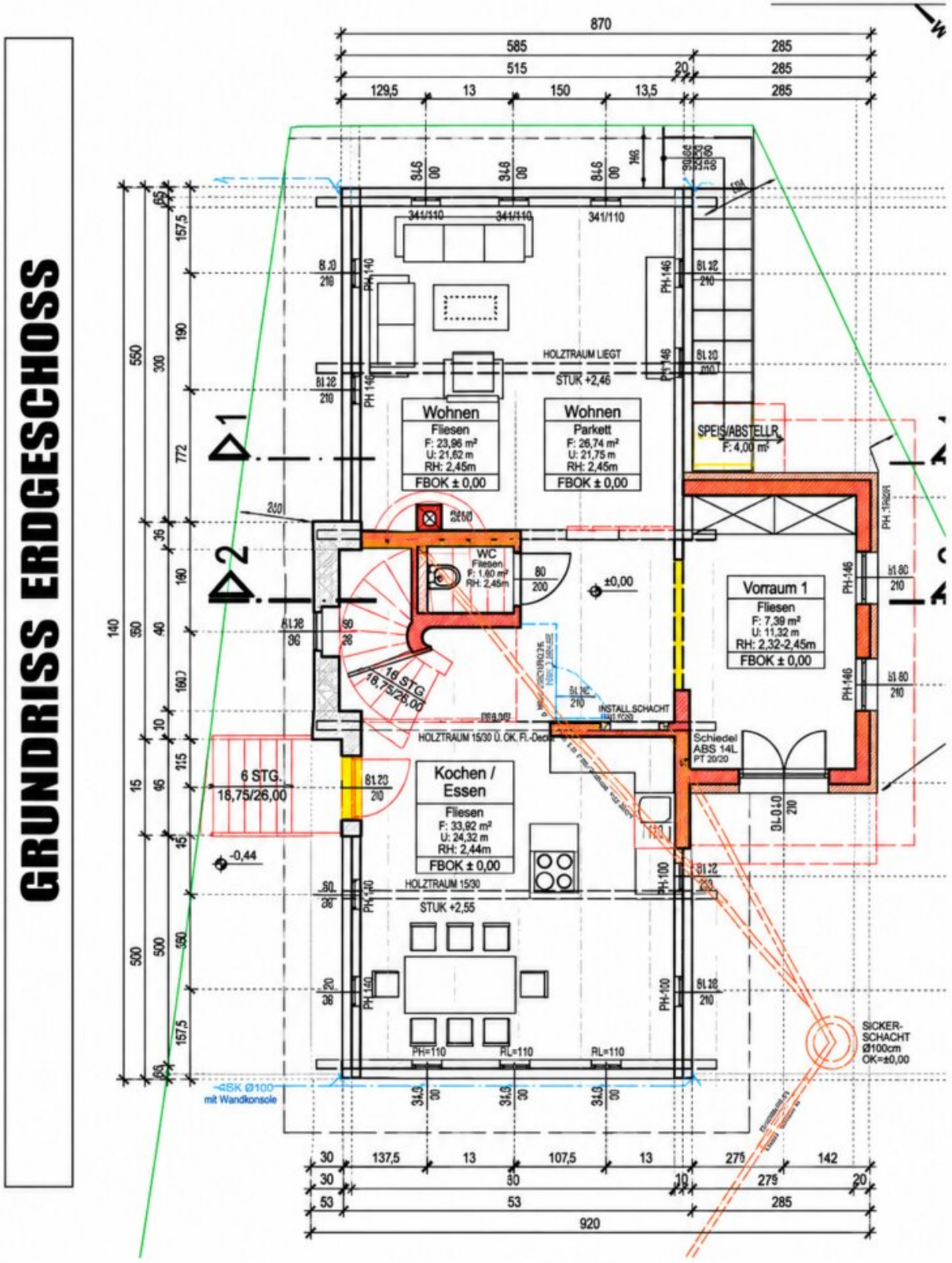

Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig

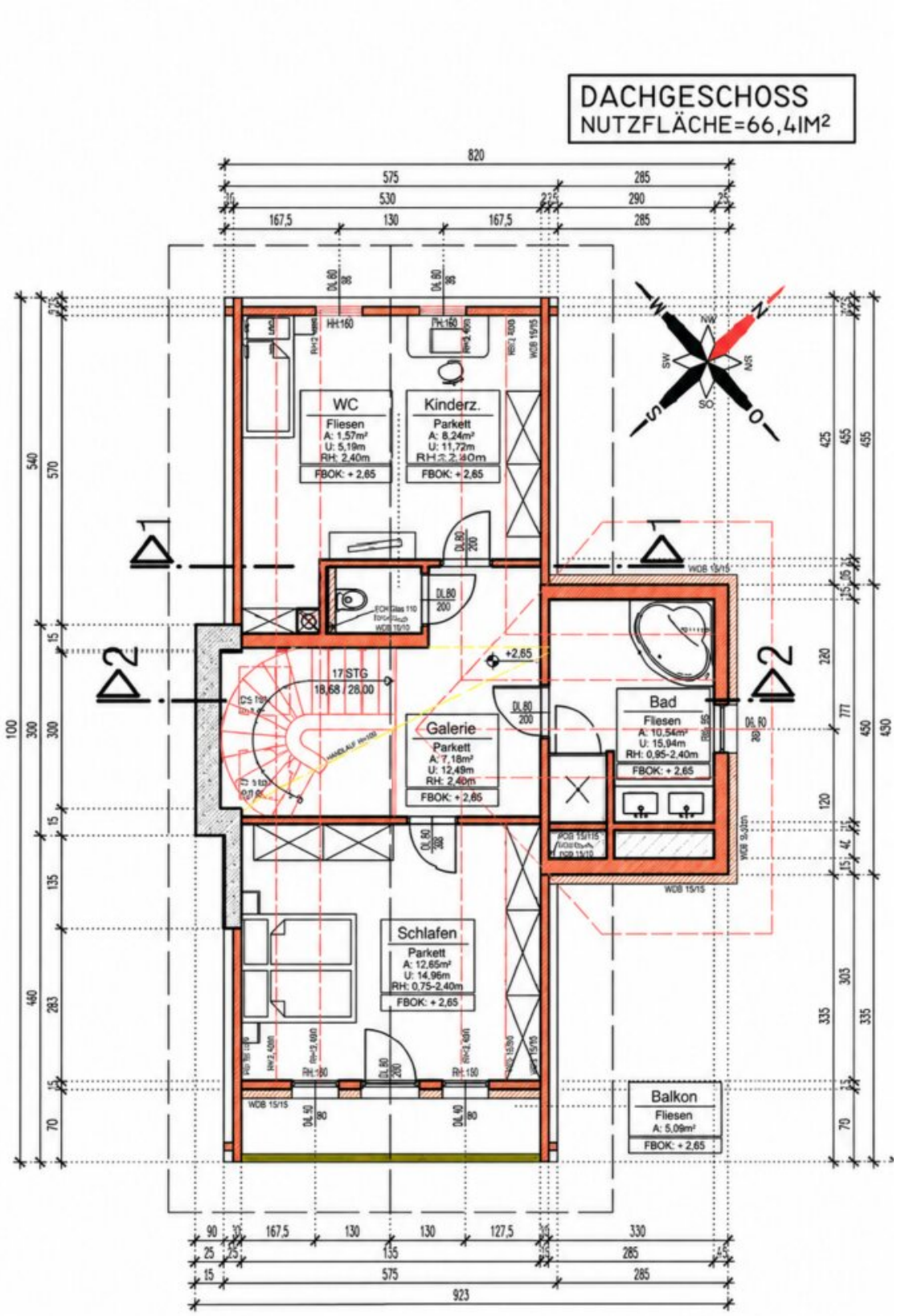

Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig.

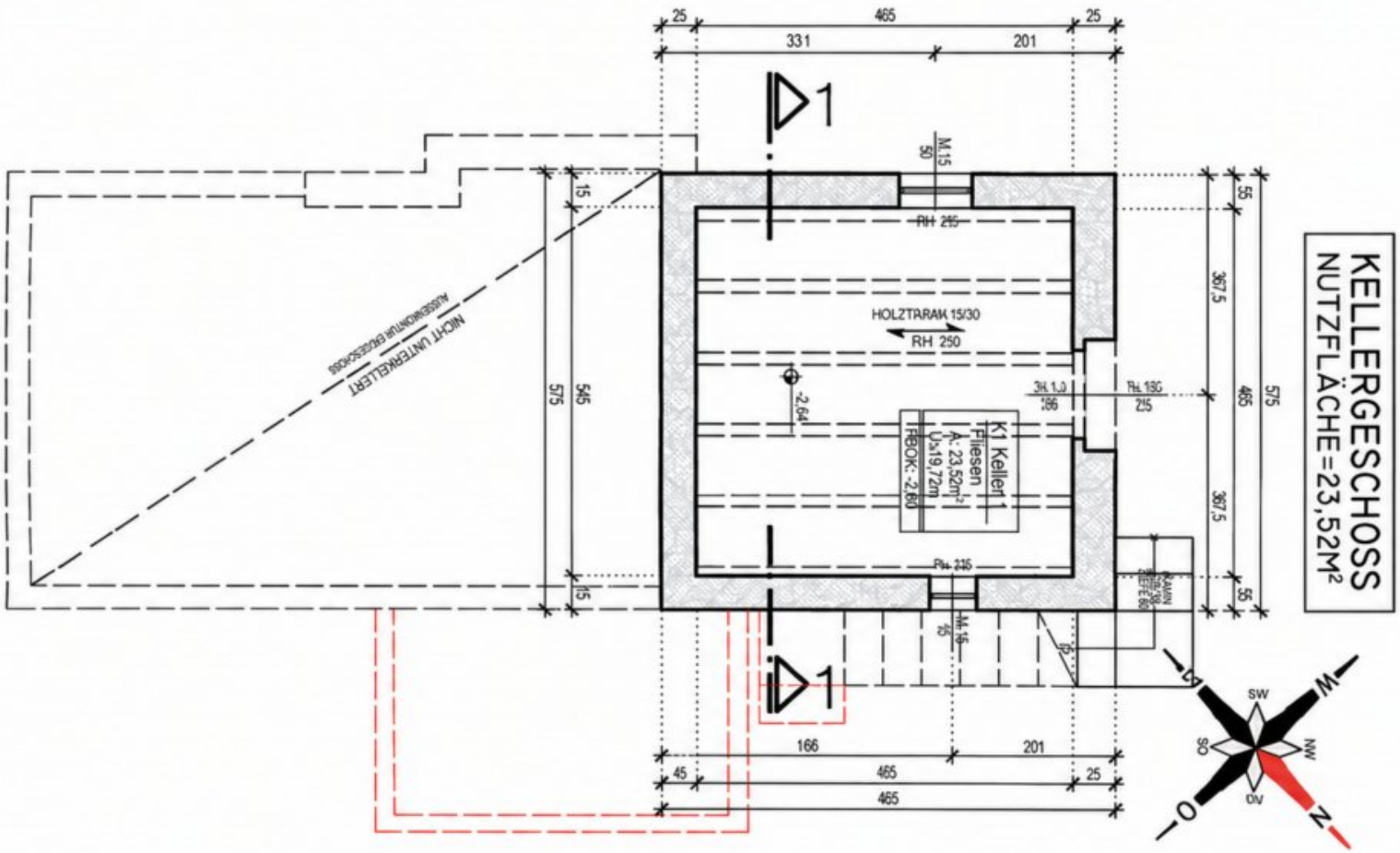
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Einzigartiges Winzeranwesen mit eigenen Weinbergen, großzügigem Eigengrund und historischen Nebengebäuden – ein privates Refugium voller Charme!

45.600 m² Eigengrund • 22.000 m² eigene Weinberge • Historisches Winzerhaus mit Nebengebäuden • Entwicklungspotenzial

EIN ANWESEN, DAS MAN NICHT ALLE TAGE FINDET!

Inmitten der sanft hügeligen Weinlandschaft der Südsteiermark eröffnet sich hier eine einzigartige Kombination aus **großzügigem Eigengrund, eigenen Weinbergen, historischem Winzerbestand und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Auf rund **45.600 m² Eigengrund** verbinden sich Natur, Weinbau und Geschichte zu einem außergewöhnlichen privaten Refugium. Ob als persönlicher Rückzugsort, stilvolles Feriendomizil, exklusiver Landsitz oder zur Verwirklichung eines ganz individuellen Wohn- und Lebenskonzepts – diese Liegenschaft bietet Raum für Ideen und Möglichkeiten.

EIGENE WEINBERGE – PROFESSIONELL BEWIRTSCHAFTET!

Ein besonderes Herzstück des Anwesens ist die rund **22.000 m² große, hochwertig revitalisierte Rebanlage**, die zu jeweils 50 % mit **Muskateller und Sauvignon Blanc** bestockt ist.

Die Rebanlage wurde in den Jahren **2018/2019 umfassend revitalisiert**. Im Zuge der Maßnahmen wurde unter anderem eine rund **1.260 lfm umfassende Tiefendrainage** errichtet; im Frühjahr 2019 erfolgte die vollständige **Neuauspflanzung der Rebstöcke**. Die Weinflächen sind an ein **renommiertes Weingut verpachtet und werden professionell bewirtschaftet**.

HISTORISCHER CHARME TRIFFT AUF ENTWICKLUNGSPOTENZIAL!

Der bestehende Gebäudebestand umfasst insgesamt rund **350 m²**. Das bereits teilsanierte **Winzerhaus** bietet vielfältige Möglichkeiten, den besonderen Charakter der Liegenschaft nach eigenen Vorstellungen weiterzuführen und insbesondere den **Innenbereich individuell zu gestalten**. Eine **Einreichplanung sowie ein genehmigter Baubescheid** liegen bereits vor und schaffen eine wertvolle Grundlage für die geplante Weiterentwicklung und persönliche Ausgestaltung des Anwesens.

Ein echtes Highlight und Zeugnis der Geschichte ist die **original erhaltene Weinpresse aus dem Jahr 1866**. Gemeinsam mit dem historischen Gewölbekeller verleiht sie dem Anwesen einen unverwechselbaren Charakter und erinnert an die lange Weinbautradition dieses

besonderen Ortes.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine großzügige **Tenne sowie ein kleines Gästehaus**, die zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Wünsche, persönliche Rückzugsbereiche und vielfältige Nutzungsideen eröffnen.

VIEL RAUM FÜR IHRE VISIONEN!

Die weitläufige Liegenschaft umfasst neben den eigenen Weinbergen auch **Wald-, Wiesen- und Bebauungsflächen** und bietet damit ein außergewöhnlich großzügiges Umfeld mit viel Privatsphäre und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. **Die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den geltenden Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und den für Freilandflächen maßgeblichen Vorgaben.**

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an das Gemeindewasser und Strom. Der Kanalanschluss befindet sich bereits am Grundstück und ist nur wenige Meter entfernt. Die entsprechenden Anschlüsse für das Haus sind ebenfalls bereits vorbereitet.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK!

- Ca. 45.600 m² Eigengrund, davon rund 22.000 m² eigene Weinberge
- Absolute Ruhelage inmitten der südsteirischen Weinlandschaft
- Hochwertige Qualitätsrebsorten: 50 % Muskateller und 50 % Sauvignon Blanc
- Professionell bewirtschaftete und verpachtete Rebanlage
- Historische Weinpresse aus dem Jahr 1866
- Originaler historischer Gewölbekeller
- Winzerhaus mit bereits begonnener Teilsanierung
- Einreichplanung und genehmigter Baubescheid vorhanden

- Großzügige Tenne und separates Gästehaus
- Vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung
- Gemeindewasser und Strom vorhanden
- Kanalanschluss bereits am Grundstück, Hausanschlüsse vorbereitet
- Ein außergewöhnliches Anwesen mit Geschichte, Weinbau und großem Entwicklungspotenzial

LAGE: RUHE, NATUR UND SÜDSTEIRISCHES LEBENSGEFÜHL!

Eingebettet in die idyllische Wein- und Hügellandschaft der Südsteiermark liegt dieses außergewöhnliche Winzeranwesen in ruhiger, naturnaher Lage. Weinberge, Wälder, Wiesen und zahlreiche Buschenschänken prägen das reizvolle Umfeld und verleihen der Region ihren unverwechselbaren südsteirischen Charakter.

Trotz der idyllischen Ruhelage ist das Ortszentrum von Großklein mit Nahversorgung, Gastronomie, Arzt und Hausapotheke in wenigen Minuten erreichbar. Das Anwesen liegt im Naturpark Südsteiermark und verbindet die reizvolle Landschaft zwischen Sausaler und Südsteirischer Weinstraße.

Eine außergewöhnliche Liegenschaft von seltener Qualität und besonderem Charakter – ein Ort, an dem Wein, Natur, Geschichte und Privatsphäre zu einem einzigartigen südsteirischen Lebensgefühl verschmelzen.

Für weitere Informationen und eine individuelle Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: +43/664 88 14 04 85

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap