Südsteirsiche Weinstraße – Weinberge. Weitblick. Ruhe. Ein Anwesen zum Verlieben.



Objektnummer: 1643/185

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8461 Ehrenhausen an der Weinstraße
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	195,61 m²
Nutzfläche:	334,29 m²
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Stellplätze:	6
Keller:	83,49 m²
Kaufpreis:	1.180.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040







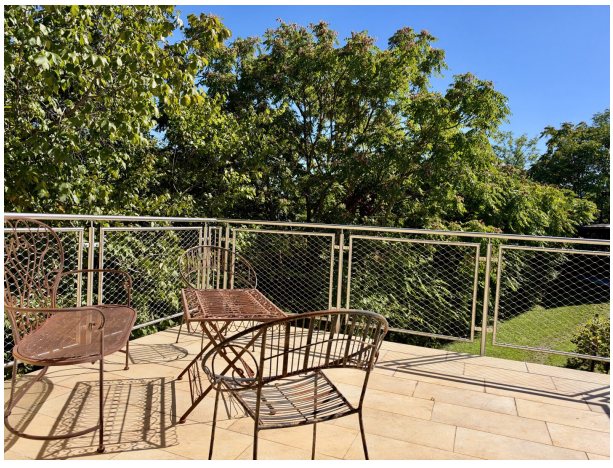






















































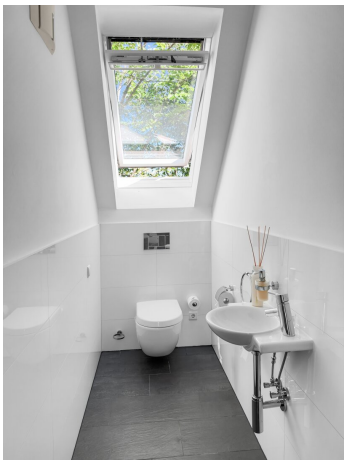










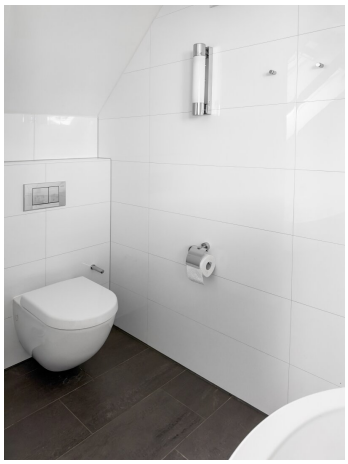


























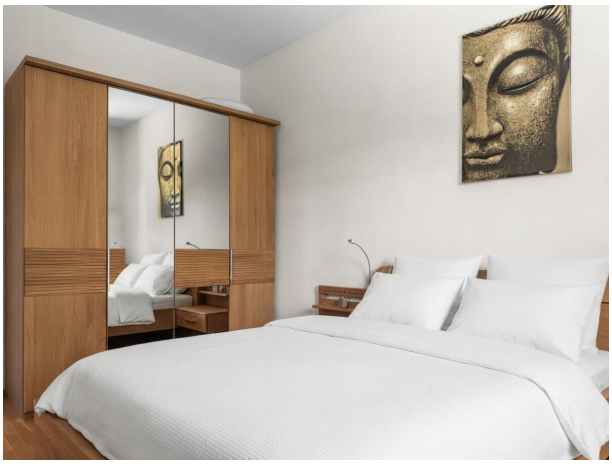







SMEG





























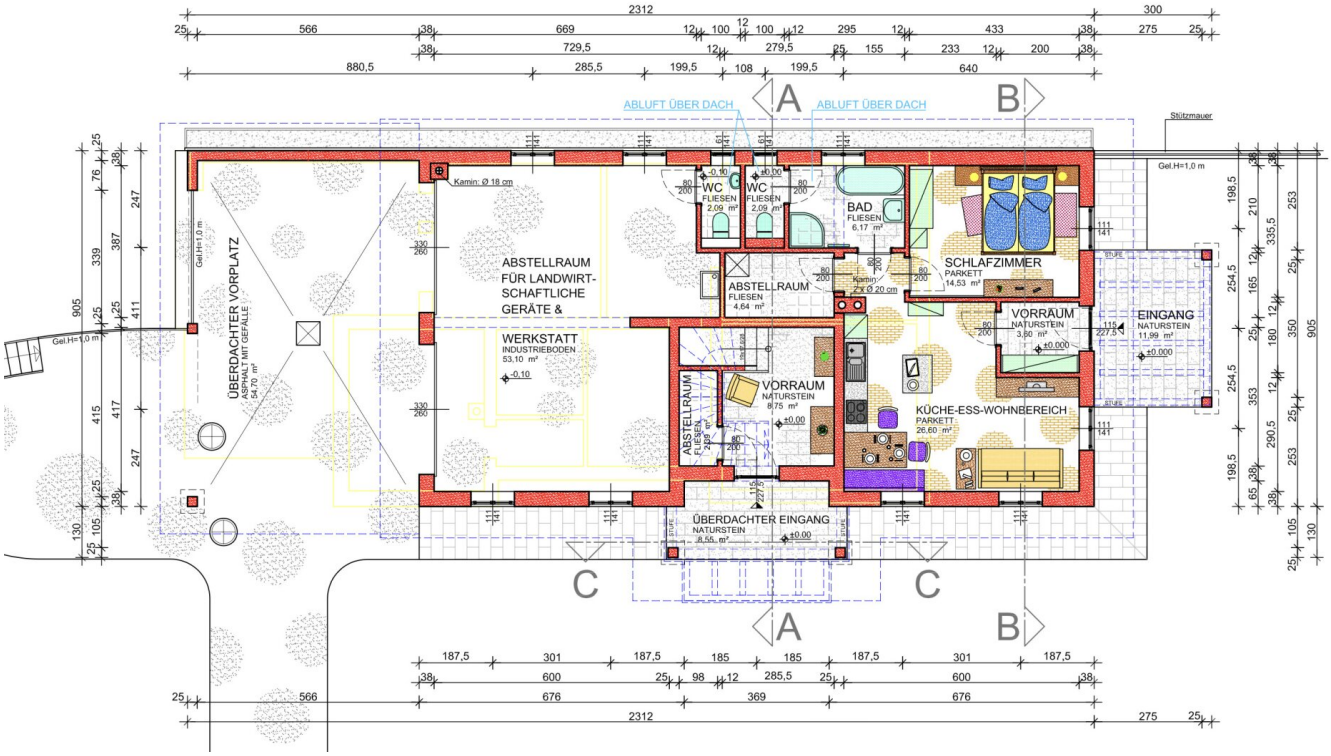


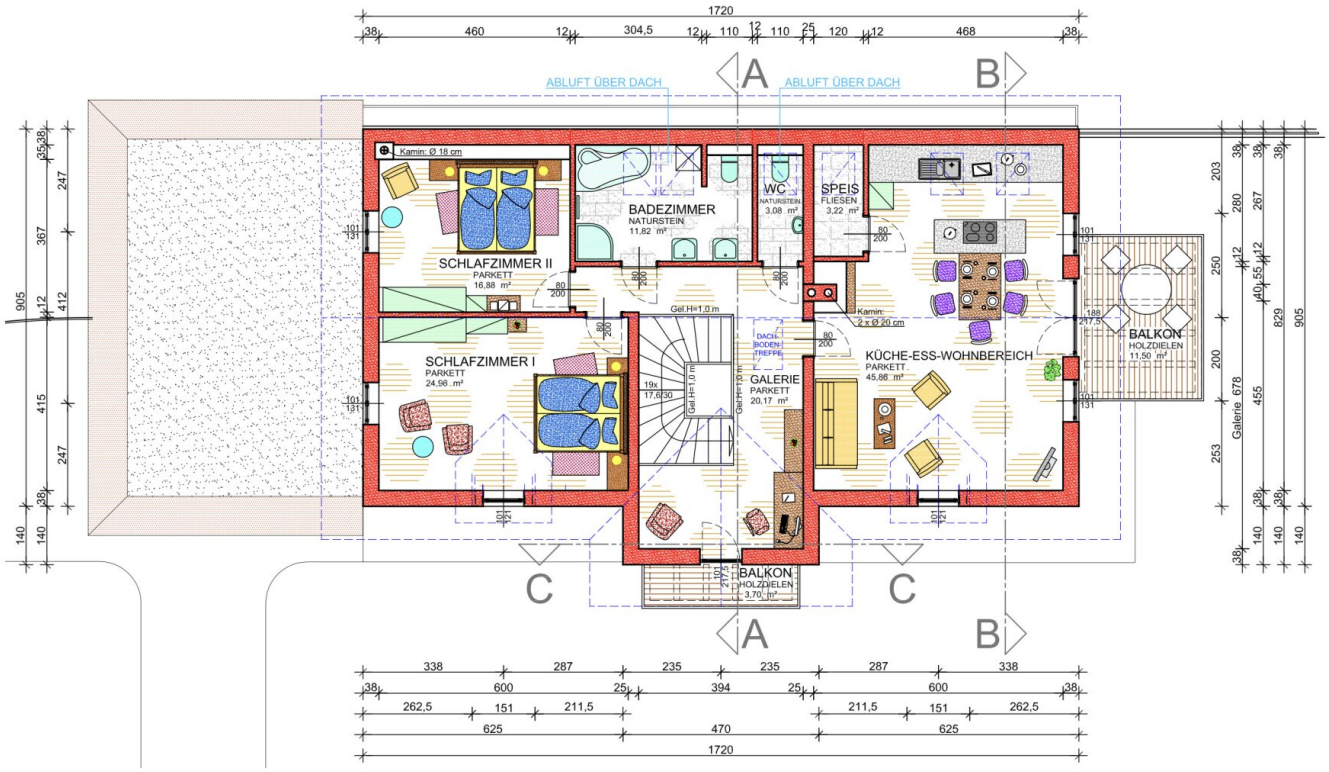


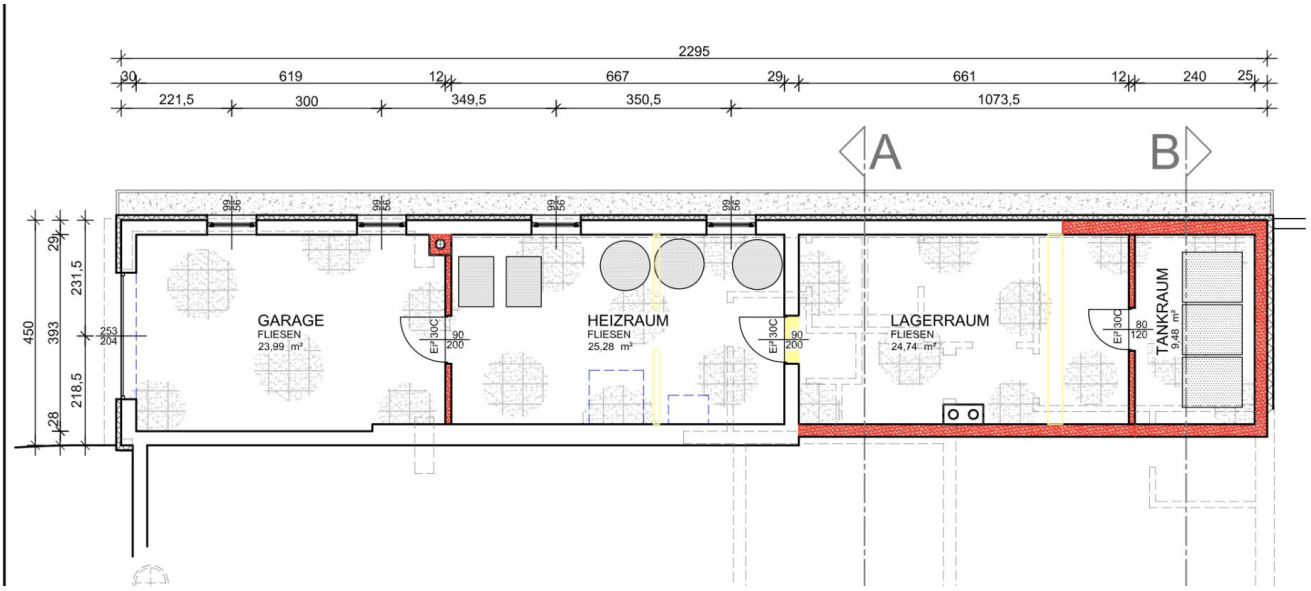







ABLUFT ÜBER DACH
ABLUFT ÜBER DACH
A
B
C
Stützmauer
Gel.H=1,0 m
Kamin: Ø 18 cm
WC
FLIESEN
2,09 m²
BAD
FLIESEN
6,17 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
14,53 m²
ABSTELLRAUM
FÜR LANDWIRT-
SCHAFTLICHE
GERÄTE &
ABSTELLRAUM
FLIESEN
4,64 m²
Kamin
2 x Ø 20 cm
VORRAUM
NATURSTEIN
3,80 m²
EINGANG
NATURSTEIN
11,99 m²
WERKSTATT
INDUSTRIEBODEN
53,10 m²
ABSTELLRAUM
FLIESEN
2,09 m²
VORRAUM
NATURSTEIN
8,75 m²
KÜCHE-ESS-WOHNBEREICH
PARKETT
26,60 m²
ÜBERDACHTER VORPLATZ
ASPHALT MIT GEFÄLLE
54,70 m²
ÜBERDACHTER EINGANG
NATURSTEIN
8,55 m²


ABLUFT ÜBER DACH
ABLUFT ÜBER DACH
A
B
C
C
A
B
Kamin: Ø 18 cm
SCHLAFZIMMER II
PARKETT
16,88 m²
BADEZIMMER
NATURSTEIN
11,82 m²
WC
NATURSTEIN
3,08 m²
SPEIS
FLIESEN
3,22 m²
SCHLAFZIMMER I
PARKETT
24,56 m²
GALERIE
PARKETT
20,17 m²
KÜCHE-ESS-WOHNBEREICH
PARKETT
45,86 m²
BALKON
HOLZDIELEN
11,50 m²
BALKON
HOLZDIELEN
3,70 m²
Kamin:
2 x Ø 20 cm
Gel.H=1,0 m
Gel.H=1,0 m
DACH-BODEN-TREPPE
19x
17,6/30
Galerie 678
1720
338
287
235
235
287
338
600
394
600
262,5
151
211,5
211,5
151
262,5
625
470
625
1720


2295
30
619
12
667
29
661
12
240
25
221,5
300
349,5
350,5
1073,5
A
B
450
29
231,5
393
253
204
218,5
28
GARAGE
FLIESEN
23,99 m²
EI²30C
90
200
HEIZRAUM
FLIESEN
25,28 m²
EI²30C
90
200
LAGERRAUM
FLIESEN
24,74 m²
EI²30C
80
120
TANKRAUM
9,48 m²

Objektbeschreibung

Logenplatz in den Weinbergen – außergewöhnliches Anwesen in Ehrenhausen

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens die Balkontür – und das Erste, was Sie sehen sind die sanften Weinberge der Südsteiermark. Die Sonne fällt über die Hügel, rundherum ist es still und irgendwo zwischen den Reben beginnt langsam der Tag.

Genau hier, **mitten im südsteirischen Weinstraße in Ehrenhausen**, liegt dieses außergewöhnliche Anwesen. Umgeben von Weingärten, Wald und Natur, mit einem Ausblick, der zu jeder Jahreszeit anders aussieht – und einer Ruhe, die heute fast schon zum Luxus geworden ist.

6.441 m² Grundstück, davon rund 4.460 m² eigener Wald, Weinreben direkt am Grundstück und vor den Fenstern eine Landschaft, für die die Südsteiermark weit über ihre Grenzen hinaus bekannt ist.

Im Frühling sattes Grün, im Sommer endlose Abende zwischen den Weinbergen und im Herbst dieses unvergleichliche Farbenspiel, wenn sich die gesamte Landschaft in Gold- und Rottöne verwandelt. Und Sie beobachten es nicht aus einem Hotelzimmer oder von der Terrasse einer Buschenschank – **sondern von Ihrem eigenen Balkon.**

Dazu ein außergewöhnlich gepflegtes, 2008 errichtetes Anwesen mit **zwei separaten Wohneinheiten, rund 196 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und Platz für sechs Fahrzeuge im Trockenen.**

Wer von der Südsteiermark träumt, sucht genau dieses Lebensgefühl. Doch ein Anwesen in einer Lage wie dieser ist eine Gelegenheit, die sich nur selten bietet.

Auf insgesamt rund **6.441 m² Grundstücksfläche**, davon etwa **4.460 m² Wald**, verbindet dieses außergewöhnliche Anwesen Privatsphäre, Natur und südsteirisches Lebensgefühl mit einem liebevoll gestalteten Wohnhaus und überraschend moderner Ausstattung.

Bereits die Architektur fügt sich harmonisch in die Landschaft ein: Das im Jahr **2008 in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtete Haus präsentiert sich mit klassischem Satteldach, Gauben und Ziegeldeckung bewusst ländlich und zeitlos – während im Inneren hochwertige Materialien, moderne Technik und großzügige Räume warten.

Und das Außergewöhnlichste daran?

Dieses Haus wurde als Zweitwohnsitz errichtet – aber tatsächlich nie bewohnt.

Es wurde weder dauerhaft genutzt noch als Ferienimmobilie vermietet und dennoch laufend gepflegt. Dadurch präsentiert sich das Anwesen heute in einem bemerkenswerten Zustand. Keine typische Abnutzung eines fast 20 Jahre alten Hauses, sondern vielmehr das Gefühl, ein liebevoll ausgestattetes Zuhause zu betreten, das nur darauf gewartet hat, endlich mit Leben gefüllt zu werden.

Erleben Sie das besondere Flair der Südsteirischen Weinstraße und entdecken Sie diese außergewöhnliche Immobilie im Video – jetzt ansehen!

Wohnen mit Weitblick – 136 m² über den südsteirischen Weinbergen

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Obergeschoss. Mit rund **136 m² Wohnfläche**, großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und einem traumhaften Blick in die umliegenden Weingärten ist diese Wohneinheit ein Zuhause, das man nicht nur sieht – sondern spürt.

Der separate Eingang befindet sich im Erdgeschoss. Bereits hier steht eine großzügige **Garderoben- und Abstellfläche** zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich ein eigener Abstellraum auf dieser Ebene, der je nach persönlichen Bedürfnissen als Besenkammer, Vorratsraum oder zusätzliche Garderobe genutzt werden kann. Über den Treppenaufgang gelangt man schließlich in die eigentliche Wohnung – und spätestens hier beginnt das besondere Wohngefühl dieses Hauses.

Ein großzügiger Vorraum empfängt seine Bewohner mit einer gemütlichen **Leseecke** und direktem Zugang zum Balkon. Balkontür auf – und plötzlich liegt die Südsteiermark vor einem. Weinberge, sanfte Hügel, Natur und dieser unverwechselbare Blick, für den Menschen Jahr für Jahr in die Region reisen. Die Sonne im Gesicht, ein Kaffee in der Hand und vor einem eine Landschaft, die an die Toskana erinnert.

Urlaubsgefühl – nur eben zu Hause.

Die großzügige Küche fügt sich in den offenen Wohnbereich ein und verbindet moderne Ausstattung mit dem charmanten Charakter des Hauses. Hochwertige **Gaggenau-Geräte**, ein großer Kühlschrank und eine separate Speisekammer bieten ideale Voraussetzungen für alle, für die Kochen mehr als reine Notwendigkeit ist.

Der gesamte Wohn- und Essbereich präsentiert sich offen, großzügig und lichtdurchflutet. Sichtbare **Holzbalken an den Decken** unterstreichen den ländlichen Charakter und schaffen genau jene warme Atmosphäre, die man sich von einem Zuhause inmitten der südsteirischen Weinlandschaft erwartet.

Und auch an kühleren Herbst- und Wintertagen hat dieser Raum seinen ganz besonderen Reiz: Ein **Kachelofen** sorgt zusätzlich für Behaglichkeit und macht aus einem gemütlichen

Abend zu Hause genau das, was man sich unter echtem Wohnkomfort vorstellt.

Eine Terrasse für die schönsten Momente des Tages

Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die rund **12 m² große Terrasse**.

Auch von hier öffnet sich der Blick in Richtung der Weingärten.

Vielleicht beginnt der Tag hier mit dem ersten Kaffee in der Morgensonne. Vielleicht endet er mit Freunden, gutem Essen und einer Flasche Wein aus der Region. Oder man sitzt einfach nur da, hört die Natur und stellt fest, dass man gerade nirgendwo anders sein möchte. Gerade im Herbst zeigt die Südsteiermark hier eine ihrer schönsten Seiten: Wenn sich das Grün der Landschaft langsam in warme Gold-, Orange- und Rottöne verwandelt, die Weinberge ihre Farbe wechseln und die tiefstehende Sonne über die Hügel zieht, wird aus einer ohnehin besonderen Aussicht ein kleines Naturschauspiel.

Aufwachen mit Blick in die Weinberge

Auch die beiden Schlafzimmer der Hauptwohneinheit sind außergewöhnlich großzügig dimensioniert. Viel Raum, viel Licht und vor allem eines: **Natur vor dem Fenster.** Morgens die Augen öffnen und als Erstes in die Weinberge blicken – genau dieses Gefühl macht die Immobilie zu mehr als einem schönen Haus.

Das große Badezimmer ergänzt den privaten Wohnbereich mit **Whirlpool-Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und WC**. Für Gäste steht zusätzlich ein **separates WC mit Handwaschbecken** zur Verfügung.

Eine zweite Wohneinheit – ebenerdig, barrierefrei und vollkommen separat

Eine der großen Besonderheiten dieses Anwesens ist seine Flexibilität. Neben der großzügigen Hauptwohnung verfügt das Haus über eine **zweite, vollkommen separat zugängliche Wohneinheit mit rund 60 m² Wohnfläche**.

Sie befindet sich vollständig im Erdgeschoss, ist **ebenerdig und barrierefrei** und eignet sich damit hervorragend für Eltern oder Großeltern, erwachsene Kinder, Gäste oder auch für eine getrennte Nutzung. Vom eigenen Eingang gelangt man zunächst in den Vorraum und anschließend in den offenen **Küchen-, Wohn- und Essbereich**. Darüber hinaus stehen ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit **Dusche, Badewanne und Handwaschbecken** zur Verfügung. Vom Badezimmer gelangt man sowohl zum **separaten WC** als auch zu einem eigenen **Abstellraum**.

Zwei Wohneinheiten, zwei separate Eingänge und dennoch ein gemeinsames Anwesen – ideale Voraussetzungen für **Mehrgenerationenwohnen, Familie und Gäste** oder einfach für

Menschen, die sich zusätzlichen privaten Raum wünschen.

Gleichzeitig eröffnet die separate Einheit spannende Möglichkeiten für **Arbeit und Selbstständigkeit direkt am eigenen Anwesen** – beispielsweise als Büro, Atelier, Studio oder eigene Praxis. Wer das Potenzial noch weiter ausschöpfen möchte, könnte die Räumlichkeiten – **vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen** – auch völlig neu denken: etwa als stilvollen **Weinverkostungsraum passend zur Lage mitten im südsteirischen Weinland**, als geselligen Party- und Veranstaltungsraum oder als individuellen Freizeitbereich.

Wohnen, arbeiten, genießen – hier ist genügend Raum, um aus einer außergewöhnlichen Immobilie das ganz persönliche Lebenskonzept zu machen.

6.441 m² Freiheit – Weingartenflair und eigener Wald

Doch dieses Anwesen endet nicht an der Haustür. Das Grundstück umfasst insgesamt rund **6.441 m²** und vermittelt damit ein Gefühl von Freiheit, das bei klassischen Wohnimmobilien kaum zu finden ist.

Rund **4.460 m² davon sind Waldfläche**, die sich über die **Böschung hinter dem Haus erstreckt** und dem Anwesen einen natürlichen, grünen Rahmen verleiht. Der eigene Wald unterstreicht nicht nur den besonderen Charakter des Grundstücks, sondern sorgt zugleich für **Privatsphäre, Ruhe und das Gefühl, vollkommen von Natur umgeben zu sein.**

Direkt bei der Einfahrt befinden sich zudem **Weinreben**, die den Charakter des Anwesens bereits beim Ankommen unterstreichen. Im eigenen Garten Trauben naschen, sich vielleicht ein wenig als Hobby-Weinbauer versuchen oder einfach nur genießen, wie perfekt die Reben zu diesem besonderen Ort passen.

Separates Waldgrundstück: Zusätzlich zur Liegenschaft gehört eine nicht unmittelbar angrenzende Waldparzelle mit rund 4.728 m².

Mehr Südsteiermark geht fast nicht.

Ein Paradies auch für Autoliebhaber

Auch beim Thema Fahrzeuge wurde außergewöhnlich großzügig geplant. Eine **Doppelgarage** bietet zwei geschützte Stellplätze und präsentiert sich dabei selbst ausgesprochen hochwertig. Ein Handwaschbecken ist vorhanden; unmittelbar vor den beiden Garagen befindet sich außerdem ein **separates WC**. **Auch die Garage ist beheizbar** und bietet damit zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Komfort – besonders praktisch für hochwertige Fahrzeuge, Oldtimer oder auch als flexibel nutzbare Fläche.

Zusätzlich stehen **zwei weitere überdachte Abstellplätze** vor den Garagen zur

Verfügung. Auf der hinteren Seite des Grundstücks wurde darüber hinaus ein **Doppelcarport mit direktem Zugang zum Garten** errichtet. Damit stehen insgesamt **sechs überdachte Stellplätze** zur Verfügung.

Und damit nicht genug: Auch in der großzügigen Einfahrt können weitere Fahrzeuge komfortabel abgestellt werden.

Ob mehrere Fahrzeuge innerhalb der Familie, Oldtimer, Cabrio oder Gäste – Platzprobleme kennt dieses Anwesen nicht.

Traditioneller Charakter trifft auf durchdachte Technik

So charmant und ländlich sich das Haus präsentiert, so komfortabel ist auch seine technische Ausstattung. Das Gebäude wurde **2008 in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtet. Das klassische **Satteldach mit Gauben und Ziegeldeckung** fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Beheizung erfolgt über eine **Ölzentralheizung**. Im Obergeschoss sorgt zusätzlich der bereits erwähnte **Kachelofen im Wohn- und Essbereich** für besondere Atmosphäre.

Je nach Bereich erfolgt die Wärmeabgabe über **Fußbodenheizung sowie teilweise Radiatoren**. Eine **Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung**.

Für Beschattung und Privatsphäre stehen **Raffstores sowie teilweise klassische Außenklappläden** zur Verfügung – auch hier verbindet das Haus moderne Funktionalität mit einem Stil, der perfekt zur Region passt.

Einziehen statt einrichten

Ein weiterer großer Vorteil: Auf Wunsch können die **Möbel, wie auf den Bildern dargestellt, übernommen werden**. Damit kann aus einem Immobilienkauf beinahe ein sofortiger Einzug werden. Koffer packen, persönliche Dinge mitnehmen, ankommen.

Gerade bei einer Nutzung als Zweit- oder Ferienwohnsitz ist das besonders attraktiv: Kein monatelanges Einrichten, kein kompletter Neustart bei der Möblierung – vieles von dem, was den Charakter des Hauses heute ausmacht, kann auf Wunsch erhalten bleiben.

Ehrenhausen – dort leben, wo andere Urlaub machen

Und dann wäre da noch die Lage.

Ehrenhausen ist nicht irgendein Ort in der Südsteiermark. Die Marktgemeinde gilt als **Tor zur Südsteirischen Weinstraße** – und genau hier beginnt eine der bekanntesten Genusslandschaften Österreichs. Die Südsteirische Weinstraße führt von Ehrenhausen durch

eine Landschaft aus Weinbergen, Wäldern und kleinen Weinorten und ist gesäumt von Weingütern, Restaurants und traditionellen Buschenschänken. Was andernorts ein geplanter Wochenendausflug ist, gehört hier zum Alltag.

Zu Fuß losgehen. Durch die Weinberge spazieren. Beim Winzer einkehren. Ein Glas Sauvignon Blanc trinken. Eine Brettljause bestellen. Mit dem Fahrrad oder E-Bike durch die Hügellandschaft fahren und unterwegs spontan dort stehen bleiben, wo es gerade besonders schön ist. Die Region verfügt über ein dichtes Netz an Wander- und Radwegen; auch direkt rund um Ehrenhausen führen Wege durch Weingärten, vorbei an Weingütern und Buschenschänken.

Die Südsteirische Weinstraße selbst ist rund **25 Kilometer lang und Österreichs älteste Weinstraße**. Besonders außergewöhnlich: Auf einzelnen Abschnitten verläuft sie unmittelbar an der österreichisch-slowenischen Staatsgrenze.

Genau diese Lage vermittelt ein beinahe mediterranes Lebensgefühl. Die Grenze zu **Slowenien** liegt praktisch in der Region vor der Haustür; gleichzeitig eröffnet die Lage im Süden Österreichs attraktive Möglichkeiten für Ausflüge und Reisen weiter Richtung **Kroatien und Italien**.

Diese außergewöhnliche Ruhelage bietet das Beste aus zwei Welten: **Mitten in den Weinbergen wohnen – und trotzdem die wichtigsten Orte der Region schnell erreichen.**

Das beliebte **Gamlitz**, eines der bekanntesten Zentren des südsteirischen Weinlands, liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch **Leibnitz** mit seiner umfassenden Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Schulen ist rasch erreichbar. Selbst **Graz** liegt nur rund 50 Kilometer bzw. etwa 45 Autominuten von der Südsteirischen Weinstraße entfernt. Ehrenhausen verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof.

Und für Weinliebhaber könnte die Lage kaum passender sein: Einige der renommiertesten Namen der Südsteiermark befinden sich direkt in der Region. Dazu zählen etwa das **Weingut Tement am Zieregg in Ehrenhausen**, das **Weingut Gross in Ratsch an der Weinstraße**, **Polz am Grassnitzberg**, der **Sattlerhof in Gamlitz** sowie **Hannes Sabathi, Lackner-Tinnacher und Wolfgang Maitz**. Tement, Gross, Polz und Sattlerhof zählen gemeinsam zu den traditionsreichen Steirischen Terroir- und Klassikweingütern (STK).

Hier bedeutet Weinregion also nicht, am Wochenende erst irgendwohin fahren zu müssen. **Weingüter, Buschenschänken, Weinwanderwege und die Südsteirische Weinstraße gehören praktisch zur Nachbarschaft.** Selbst der Ehrenhausener Weinwanderweg führt durch die Weingärten in Richtung Gamlitz und vorbei an Weingütern und Buschenschänken.

Eine Lage für Menschen, die Ruhe und Natur suchen, aber auf Genuss, Infrastruktur und gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten – **mitten in einer der schönsten Weinregionen Österreichs.**

Mein Service

Überzeugen Sie sich persönlich von diesem besonderen Anwesen und genießen Sie Ruhe, Weitblick und südsteirisches Lebensgefühl.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Sie!

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap