

**RE/MAX Leibnitz**

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Barbara Jöbstl

Immobilienmaklerin
Immo Zelzer GmbH

M 436646253470
E barbara.joebstl@remax-leibnitz.at

8 Exklusive Wohnungen in bester Lage am Graßnitzberg

1605/4848 Graßnitzberg , 8471 Graßnitzberg

Nähe: Gamlitz, Spielfeld, Leibnitz

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	101,4 m ² - 170,2 m ²
Gartenanteil:	319,8 m ²
Kellerfläche:	6,9 m ²
Zimmer:	1
Schlafzimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1 = 17,2 m ²
Terrassen:	2 = 51,8 m ²
Garagenplätze:	2
Zustand:	sehr gut
Eigentumsform:	Alleineigentum
Widmung:	WA 0,2-0,4
Zustand des Hauses:	sehr gut
zentral begehbar:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung mit Wärmepumpe
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
HWB:	43,8
Klasse HWB:	C
fGEE:	0,72
Klasse fGEE:	A

Kosten:

Kaufpreis:	€ 1.230.000,00
-------------------	-----------------------



Allgemeine Beschreibung: Willkommen an einem auserwähltem Ort, der an Exklusivität und Einzigartigkeit kaum zum übertreffen ist. Mitten in den Weinbergen, eingebettet in das Weinbaugebiet Südsteiermark, befindet sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zu den besten Rieden Graßnitzberg und Zieregg. Hier entstehen 8 Eigentumswohnungen von 101 m² bis 170 m². Der Ort Graßnitzberg gehört zur Gemeinde Straß in Steiermark. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Leibnitz. Möglichst schonend und rücksichtsvoll fügen sich die Gebäuden in die bestehende Landschaft und fordern gleichzeitig die besondere Lage heraus. Offene und lichtdurchflutete Räume mit Raumhöhen bis zu 6 Metern geben ein großzügiges und zugleich behagliches Wohngefühl. Privatsphäre auf der Terrasse oder im eigenen Garten genießen, mit einem exklusiven Blick in die Natur und in die unvergleichliche südsteirische Hügellandschaft, macht das eigene Zuhause zum Kraftort. Die Innenausstattung überzeugt mit klaren Linien und hochwertigen Materialien. Das innovative Baukonzept mit Photovoltaik Anlage und Bauteilaktivierung zum Kühlen und Heizen verspricht nachhaltiges Wohnen auf dem letzten Stand der Technik. Bei den Wohnungen im Erdgeschoß 1, 3 & 4 besteht die Möglichkeit einen Pool zu errichten gemäß Gesamtkonzept der Architektur. Im Preis enthalten: ein großzügiges Kellerabteil, ein gekühltes Weinlager für jede Wohnung, zwei Tiefgaragenplätze je Wohnung, Überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit der Liegenschaft



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



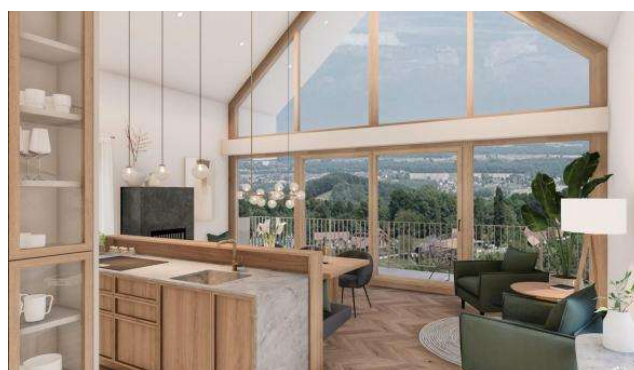
Aussenansicht



Symbolbild



Symbolbild Essbereich



Symbolbild



Symbolbild Küche

Top 1

Netto-Bruttoküche	118,79 m²
Balkon überdacht	24,82 m²
Balkon für überdacht	20,00 m²
Garten inkl. Pool/Bügel	219,68 m²
Tiefgarageplatz	2 reserviert
Kellerraum	6,92 m²
Verdauung	2,33 m²



10

Grundrisse Top 1

Top 2

Netto-Bruttoküche	129,88 m²
Balkon überdacht	24,45 m²
Tiefgarageplatz	8 reserviert
Kellerraum	6,92 m²
Verdauung	2,33 m²



11

Grundriss Top 2

Top 3

Netto-Bruttoküche	113,38 m²
Terrasse überdacht	24,92 m²
Terrasse für überdacht	9,25 m²
Garten inkl. Pool/Bügel	177,25 m²
Tiefgarageplatz	2 reserviert
Kellerraum	6,92 m²
Verdauung	2,33 m²



12

Grundrisse Top 3

Top 4

Netto-Bruttoküche	118,82 m²
Terrasse überdacht	24,92 m²
Terrasse für überdacht	20,00 m²
Garten inkl. Pool/Bügel	219,68 m²
Tiefgarageplatz	2 reserviert
Kellerraum	6,92 m²
Verdauung	2,33 m²



13

Grundrisse Top 4

Top 5

Netto-Bruttoküche	178,82 m²
Pool, Sauna	116,30 m²
Pool, Sauna	34,90 m²
Balkon überdacht	24,82 m²
Terrasse	24,82 m²
Garten überdacht	32,48 m² - 58,00 m²
Tiefgarageplatz	2 reserviert
Kellerraum	6,92 m²
Verdauung	2,33 m²



14

Grundrisse Top 5

OG



Galerie



Galerie Top 5

Top 6

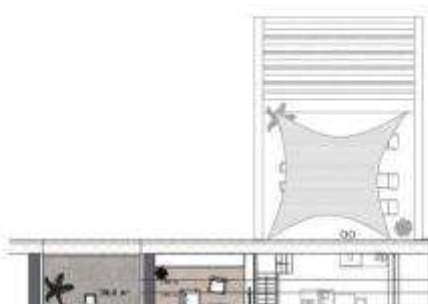
Netto-Kauffläche	138,78 m²
inkl. Galerie	138,78 m²
inkl. OG	138,78 m²
inkl. Galerie	138,78 m²
Balkon überdeckt	10,90 m²
Terrasse nicht überdeckt	12,80 m²
Terrasse über überdeckt	12,80 m²
Terrasse nicht überdeckt	10,80 m²
Tafelungsplatte	2 reserviert
Küchenblock	6,80 m²
Wohnzimmer	23,8 m²

OG



Grundriss Top 6

Galerie



Galerie Top 6

Top 7

Netto-Kauffläche	109,60 m²
inkl. Galerie	109,60 m²
OG	109,60 m²
Galerie	23,20 m²
Balkon überdeckt	17,20 m²
Terrasse nicht überdeckt	12,80 m²
Terrasse über überdeckt	12,80 m²
Terrasse nicht überdeckt	12,80 m²
Tafelungsplatte	2 reserviert
Küchenblock	6,80 m²
Wohnzimmer	23,8 m²

OG



Grundriss Top 7

Galerie



Galerie Top 7

Top 8

Netto-Kauffläche	133,30 m²
inkl. Galerie	133,30 m²
OG	133,30 m²
Galerie	23,20 m²
Balkon überdeckt	24,30 m²
Terrasse nicht überdeckt	12,80 m²
Terrasse über überdeckt	12,80 m²
Terrasse nicht überdeckt	12,80 m²
Tafelungsplatte	2 reserviert
Küchenblock	6,80 m²
Wohnzimmer	23,8 m²

OG



Grundriss Top 8



Galerie



Galerie Top 8

21

Tiefgarage



Tiefgarage

22