



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 <sup>2</sup> - 170,2 m <sup>2</sup>
Gartenanteil:	319,8 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	6,9 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Schlafzimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1 = 17,2 m <sup>2</sup>
Terrassen:	2 = 51,8 m <sup>2</sup>
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
------------	----------------

**RE/MAX**

Jedes RE/MAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich selbstständiges Unternehmen.

[www.remax.at](http://www.remax.at)





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 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup>. Der Ort Graßnitzberg gehört zur Gemeinde Straß in Steiermark. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Leibnitz. Möglichst schonend und rücksichtsvoll fügen sich die Gebäude 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

**RE/MAX**

Jedes RE/MAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich selbstständiges Unternehmen.

[www.remax.at](http://www.remax.at)





Symbolbild Küche

### Top 2

Netto Nutzfläche: 124,80 m<sup>2</sup>  
 Balken Oberlicht: 24,42 m<sup>2</sup>  
 Terrasse bei überdeckt: 20,82 m<sup>2</sup>  
 Garten inkl. Pflanzfläche: 94,33 m<sup>2</sup>  
 Tiefgaragenplatz: 2 reserviert  
 Balkonfläche: 0,82 m<sup>2</sup>  
 Wohngarage: 2,12 m<sup>2</sup>



11

Grundriss Top 2

### Top 1

Netto Nutzfläche: 148,70 m<sup>2</sup>  
 Balken Oberlicht: 24,80 m<sup>2</sup>  
 Balken bei überdeckt: 20,90 m<sup>2</sup>  
 Garten inkl. Freifläche: 21,90 m<sup>2</sup>  
 Tiefgaragenplatz: 2 reserviert  
 Balkonfläche: 2,92 m<sup>2</sup>  
 Wohngarage: 2,12 m<sup>2</sup>



10

Grundrisse Top 1

### Top 3

Netto Nutzfläche: 113,39 m<sup>2</sup>  
 Balken Oberlicht: 24,99 m<sup>2</sup>  
 Balken bei überdeckt: 9,20 m<sup>2</sup>  
 Garten inkl. Freifläche: 27,25 m<sup>2</sup>  
 Tiefgaragenplatz: 2 reserviert  
 Balkonfläche: 0,92 m<sup>2</sup>  
 Wohngarage: 2,12 m<sup>2</sup>



12

Grundrisse Top 3

### Top 4

Netto Nutzfläche: 124,85 m<sup>2</sup>  
 Balken Oberlicht: 24,70 m<sup>2</sup>  
 Terrasse bei überdeckt: 20,82 m<sup>2</sup>  
 Garten inkl. Pflanzfläche: 94,33 m<sup>2</sup>  
 Tiefgaragenplatz: 2 reserviert  
 Balkonfläche: 0,82 m<sup>2</sup>  
 Wohngarage: 2,12 m<sup>2</sup>



13

Grundriss Top 4

### Top 5

Netto Nutzfläche: 178,20 m<sup>2</sup>  
 Balkon Oberlicht: 11,20 m<sup>2</sup>  
 Hof OG: 54,90 m<sup>2</sup>  
 Balkon Oberlicht: 24,82 m<sup>2</sup>  
 Hof überdeckt: 22,63 m<sup>2</sup> - 58,30 m<sup>2</sup>  
 Tiefgaragenplatz: 2 reserviert  
 Balkonfläche: 8,80 m<sup>2</sup>  
 Wohngarage: 2,12 m<sup>2</sup>



14

Grundrisse Top 5



Galerie



Galerie Top 5

Top 6

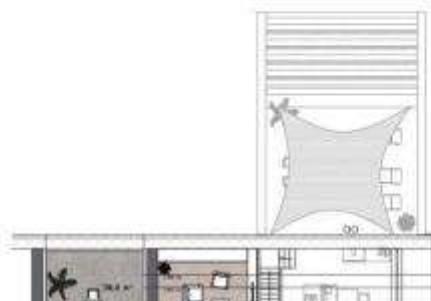
Netto Nutzfläche	129,20 m <sup>2</sup>
Int. Galerie	22,00 m <sup>2</sup>
DD	22,00 m <sup>2</sup>
Balkon Oberdeck	10,00 m <sup>2</sup>
Terrasse nicht überdeckt	42,80 m <sup>2</sup>
Terrasse mit überdeckt	32,00 m <sup>2</sup>
Terrasse nicht überdeckt	30,00 m <sup>2</sup>
Terrasse mit überdeckt	30,00 m <sup>2</sup>
Küchenzeile	6,00 m <sup>2</sup>
Wassergrube	0,00 m <sup>2</sup>

16

OG

Grundriss Top 6

Galerie



Galerie Top 6

Top 7

Netto Nutzfläche	130,80 m <sup>2</sup>
Int. Galerie	22,30 m <sup>2</sup>
DD	22,30 m <sup>2</sup>
Balkon Oberdeck	17,20 m <sup>2</sup>
Terrasse nicht überdeckt	32,00 m <sup>2</sup>
Terrasse mit überdeckt	18,80 m <sup>2</sup>
Küchenzeile	2,00 m <sup>2</sup>
Wassergrube	0,80 m <sup>2</sup>
Wassergrube	2,50 m <sup>2</sup>

18

OG

Grundriss Top 7

Galerie



Galerie Top 7

Top 8

Netto Nutzfläche	131,20 m <sup>2</sup>
Int. Galerie	22,40 m <sup>2</sup>
DD	22,40 m <sup>2</sup>
Balkon Oberdeck	17,30 m <sup>2</sup>
Terrasse nicht überdeckt	32,00 m <sup>2</sup>
Terrasse mit überdeckt	18,80 m <sup>2</sup>
Küchenzeile	2,00 m <sup>2</sup>
Wassergrube	0,80 m <sup>2</sup>
Wassergrube	2,50 m <sup>2</sup>

19

OG



Grundriss Top 8



Galerie



Galerie Top 8

21

Tiefgarage



Tiefgarage

22