

8472 Obegg | Haus | Objektnummer: 1508/346

Obegg-Graßnitzberg: Die Lage spricht für sich - eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten!



Ihre Ansprechpartnerin

Karo Mihelic

+43 664 6147047 | karo.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 52.344 m²
Wohnfläche: ca. 82 m²
Rohdachbodenfläche: ca. 70 m²
Kellerfläche: ca. 87 m²

Nutzungsart: Wohnen, Anlage

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: absolute Ruhelage

Terrassen: 1
Balkone: 1
Garagen: 1



Preisinformationen

Kaufpreis: 598.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Ausstattung

Ausblick: Fernblick, Grünblick

Lage

Obegg liegt inmitten der malerischen Hügellandschaft der Südsteiermark und ist gestaltet von Weinbergen, Wiesen und Wäldern. Die Region ist bekannt für ihre idyllischen Weinstraßen, Buschenschänken und kulinarischen Genüsse. Durch die Nähe zu Leibnitz und Gamlitz sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar. Die ruhige Lage bietet gleichzeitig viel Erholung und einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Obegg ist nicht nur ein bloßer Ort - die Lage ist ein Gefühl. Ein Zusammenspiel aus Wärme und Weite, getragen von einer Erde, die Geschichten von Jahrhunderten in sich trägt. Zwischen Rebstöcken und alten Baumzeilen fließt der Atem der Natur: mal still und andächtig, mal lebendig, wenn der Wind über die Kämme der Weinberge streicht.

Die Weine vom Graßnitzberg sind nicht bloß Getränke - sie sind Botschafter dieses Ortes. Sie erzählen von sonnigen Tagen und kühlen Nächten, von Böden, die Kraft und Finesse zugleich in sich tragen, und von einer Landschaft, die Wein zu Poesie werden lässt.

Ein Fleckchen Erde, das Menschen nicht nur beherbergt, sondern ihm auch eine leise Erinnerung schenkt: dass Schönheit oft genau dort liegt, wo wir stehen und atmen.

Beschreibung

Idyllisches Anwesen mit Weitblick – Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in absoluter Ruhelage

Zum Verkauf steht ein wahrlich außergewöhnliches Anwesen **inmitten der idyllischen Hügellandschaft der Südsteiermark**. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und ein unvergleichliches Panorama zu einem Ort, an dem Wohnen zu einem Erlebnis wird. Der atemberaubende Rundumblick über sanfte Weingärten, Wälder und Wiesen schafft eine Atmosphäre, die jeden Tag wie Urlaub erscheinen lässt – **ein Refugium für alle, die das Besondere suchen**.

Das bestehende Einfamilienhaus wartet darauf, mit vielen Ideen und Kreativität zu neuem Leben erweckt zu werden. Ob liebevolle Sanierung oder großzügige Erweiterung – die Möglichkeit, die **Wohnfläche zu verdoppeln**, eröffnet Raum für Visionen und individuelle Wohnräume. Ein aktuell **landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude** bietet zusätzlichen Platz und unterstreicht die Vielseitigkeit dieser Liegenschaft.

Die weitläufigen **landwirtschaftlichen Nutzflächen, Weingärten und Wälder** – aktuell befristet verpachtet – runden das Angebot ab und machen dieses Anwesen nicht nur **für Eigennutzer**, sondern **auch für Investoren mit Sinn für nachhaltige Wertsteigerung besonders attraktiv**.

Auf einen Blick:

- bestehendes Haus: ca. 82 m² Erdgeschoßfläche, ca. 70 m² nicht ausgebauter Dachboden, ca. 87 m² Kellerfläche
- ca. 31.734 m² landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiesen
- ca. 12.788 m² Weingärten
- ca. 7.822 m² Wald
- sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Erweiterungspotenzial
- Möglichkeit zur Verdoppelung der Wohnfläche
- Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Traumlage mit unverbaubarem Rundumblick
- landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald und Weingärten - befristet verpachtet
- Energieausweis in Bearbeitung
- **Kaufpreis:** € 598.000,--
- **Maklerhonorar:** 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort der Möglichkeiten, ein Platz zum Träumen und Gestalten, ein Rückzugsort inmitten intakter Natur. Hier verschmelzen Lebensqualität und Entwicklungspotenzial zu einer seltenen Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit Frau Karo Mihelic unter 0664/6147047 und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern.

Wer das Besondere sucht, wird hier sein neues Zuhause finden.

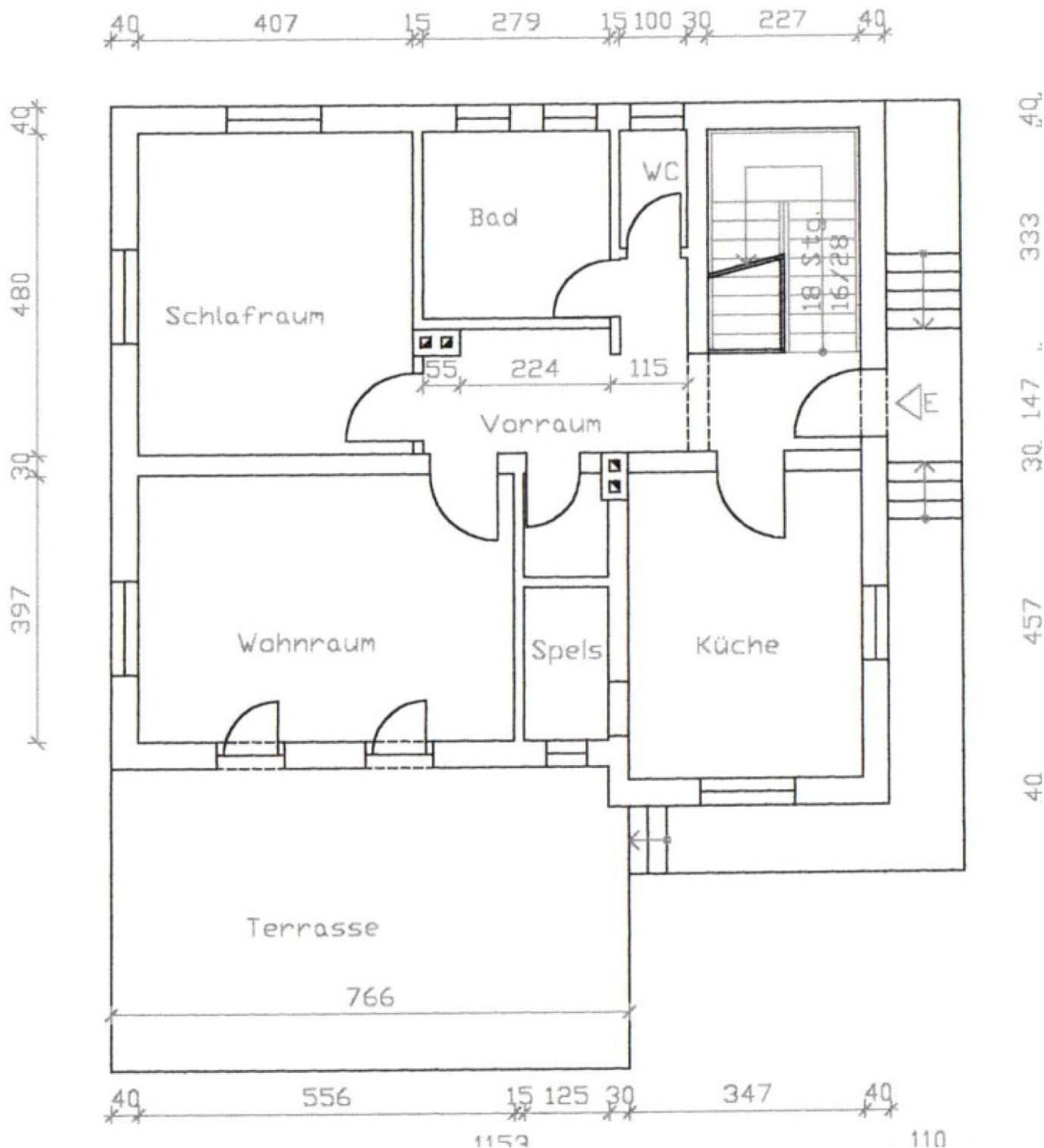
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

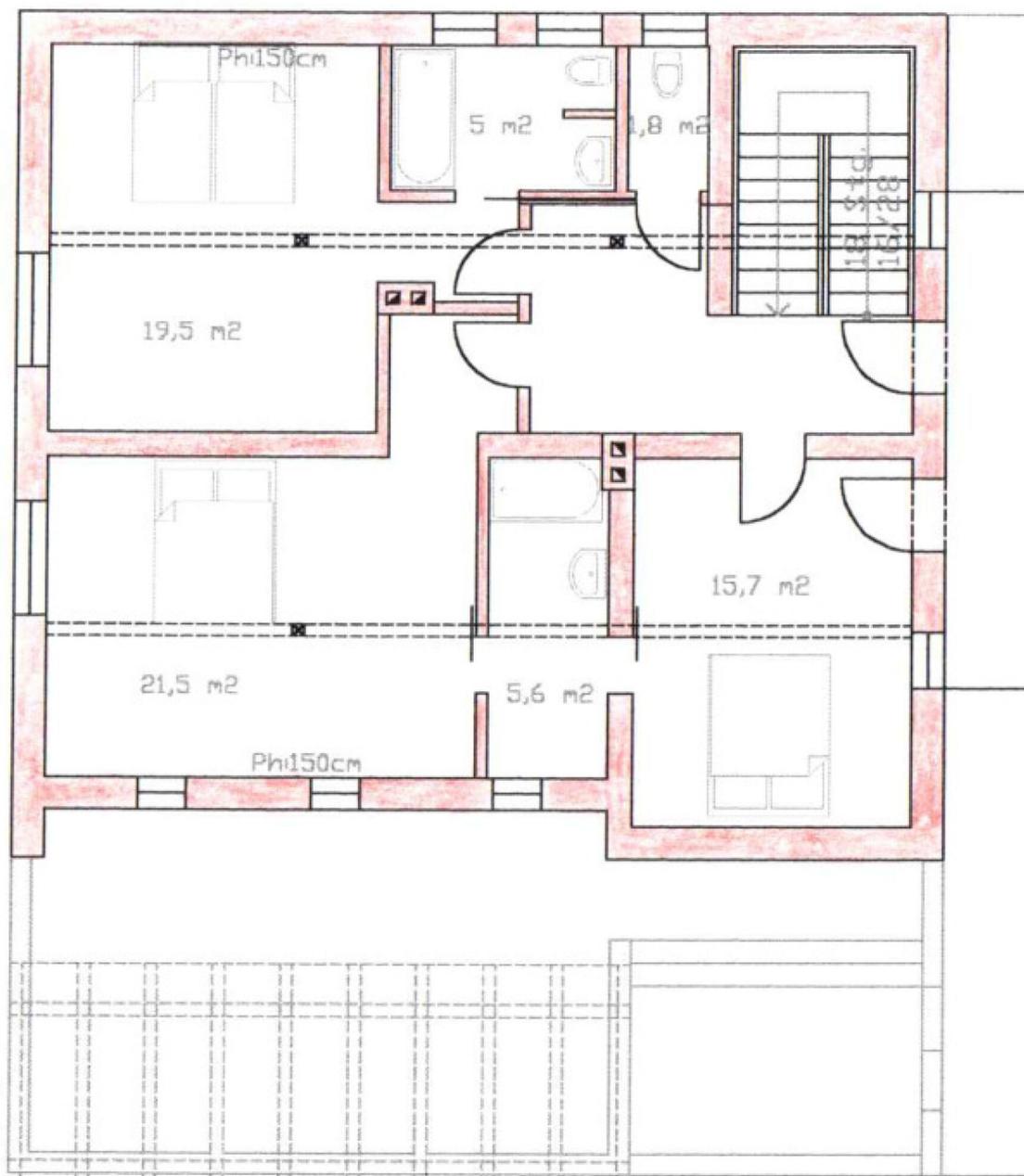
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

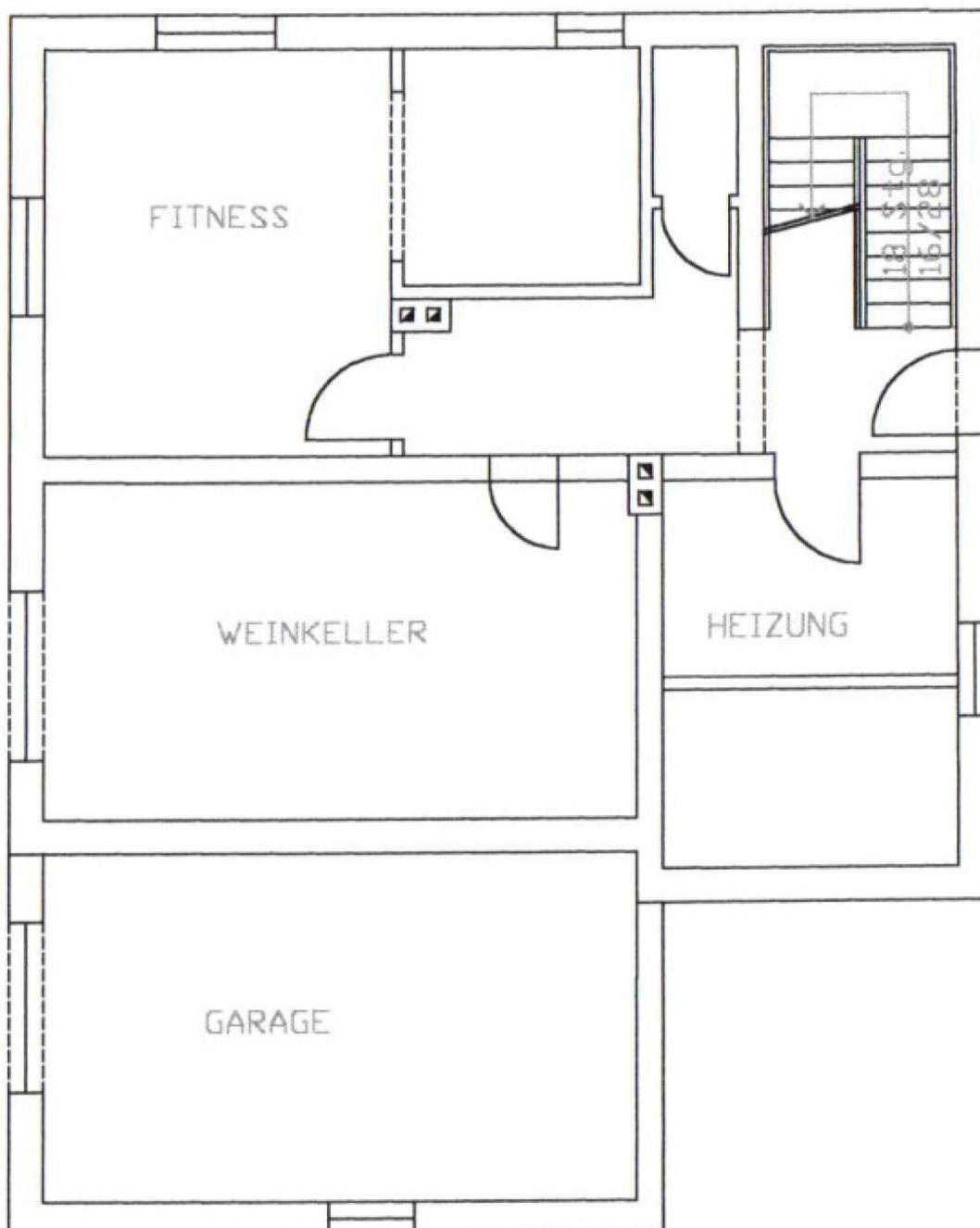
Raumaufteilung EG



Raumaufteilung OG



Raumaufteilung KG

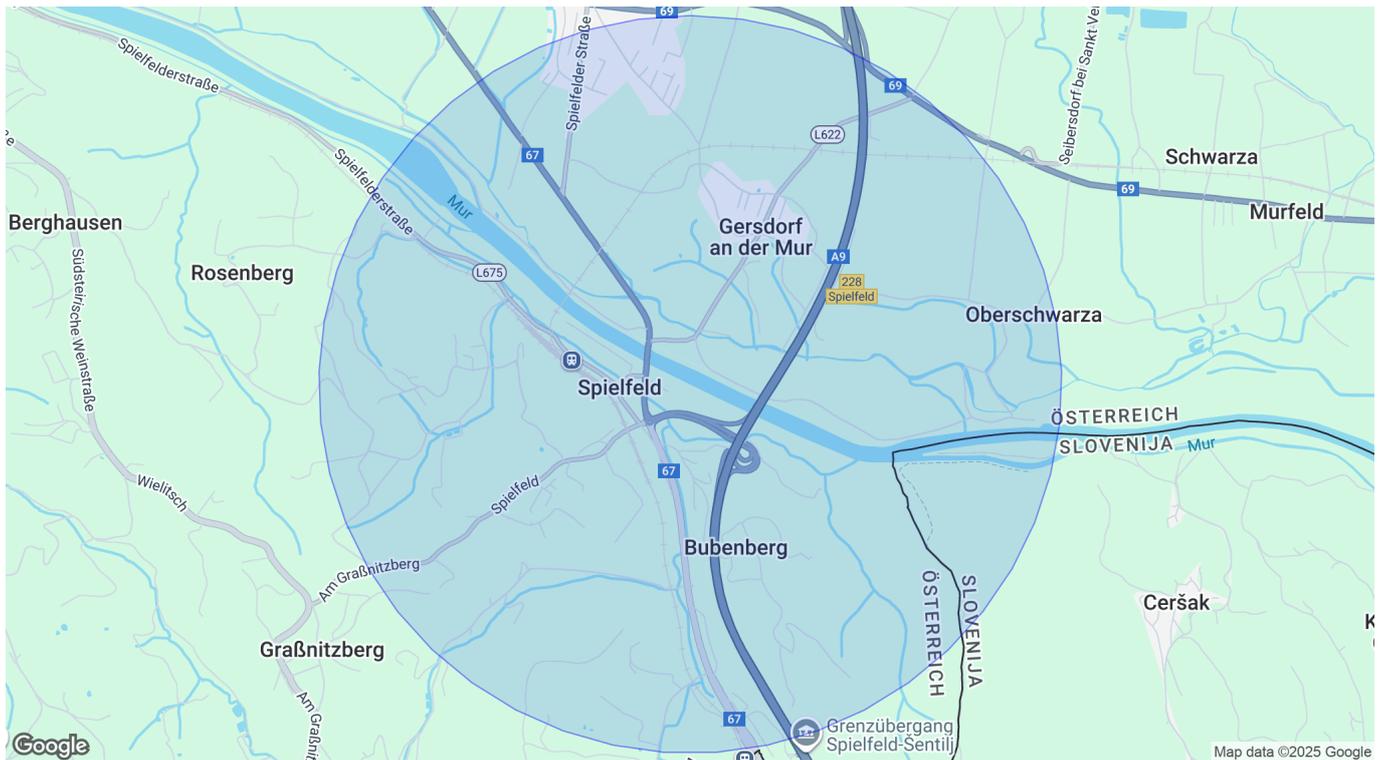


Impressionen



Lage

8472 Obegg, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	3.000 m
Krankenhaus	10.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	6.500 m

Verkehr

Bus	1.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	3.000 m
Kindergarten	3.000 m

Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap