

**Ihre exquisite Gartenwohnung im südsteirischen  
Weinparadies!**



**Objektnummer: 8257/193**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Platscherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8461 Ehrenhausen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	38,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	137,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





**RELAXEN DIREKT GEGENÜBER,  
IM WEIN & SPA LOISIUM!**



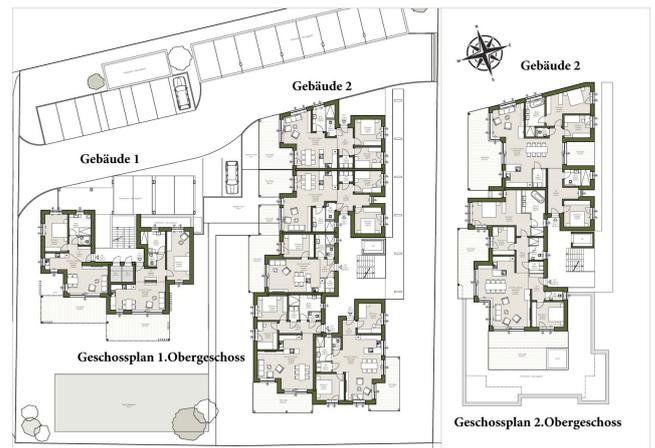
**SO ERLEBT MAN  
DIE SÜDSTEIERMARK**



RIED GRASSNITZBERG  
**N°277 | TOP 3 | EG**

- Wohnnutzfläche: 55,20m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Abstellraum innen: JA
- Terrasse: 20,05m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 38,00m<sup>2</sup>
- Parkplatz unüberdacht: OPTIONAL
- Parkplatz überdacht: 1
- Kellerersatzraum im Haus: 3,27m<sup>2</sup>
- E-Ladefach: OPTIONAL
- Lift: JA
- Fahrradabstellplatz im Keller: JA

Sonderwünsche wie Whirlpool, Klimaanlage oder Sauna auf Anfrage.



## Objektbeschreibung

Mit Einzugstermin im Sommer/Herbst 2026, entsteht inmitten der malerischen Landschaft der südsteirischen Toskana, ein kleines Wohnprojekt mit Blick auf das umliegende romantische Hügelland, idyllische Weinreben, Schloss Ehrenhausen und das Wein & Spa Loisium.

Vollkommen harmonisch und naturbelassen in die mediterrane Weinregion Ehrenhausen an der Weinstraße eingebettet, hebt sich diese stimmige Wohnanlage mit überschaubaren 14 Wohneinheiten hervor. Sie beeindruckt mit einer stilvoll-zeitlosen Holzfassade, hochwertigen Materialien und solider Massivbauweise und verkörpert modernen Luxus mit zukunftsweisenden High-End-Standards, um ein umfassendes, einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl zu schaffen.

Wenn Sie nach Entspannung suchen, werden Sie hier fündig! Genießen Sie durch die Lage des Bauprojekts die fußläufige Erreichbarkeit des Nachbaranwesens, dem Wein & Spa Loisium, eine Verwöhn-Oase, die Sie auch mit Tages- und Abendkarten jederzeit nutzen können.

### **Ihr Zuhause mit Urlaubsfeeling:**

Top 3 „RIED GRASSNITZBERG“:

Mit einer Wohnfläche von rund 55 m<sup>2</sup> beeindruckt diese barrierefreie Gartenwohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein offenes, einladendes Wohnerlebnis. Auf knapp 30m<sup>2</sup> erstreckt sich der helle Wohn-Essbereich, der nahtlos zur 20m<sup>2</sup> großen Terrasse und dem lieblichen 38m<sup>2</sup> großen Garten übergeht. Großflächige, teils bodentiefe Fensterelemente und Hebe-Schiebe-Türen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und eine separate Toilette runden das Raumangebot ab. Derzeit profitieren Sie sogar noch davon, an der Gestaltung der Räumlichkeiten mitzuwirken zu können.

Genießen Sie den Komfort elektrischer Raffstores und Rollos, robuster Parkettböden und moderner Großformatfliesen sowie Fußbodenheizung mittels ökologischer Nahwärme und einer Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung.

Ein Carportparkplatz, welcher Ihr Auto vor Wind und Wetter schützt, ist im Kaufpreis bereits inbegriffen. Des Weiteren verfügt die Wohnanlage über überdachte, abgeschlossene Fahrradabstellplätze sowie einen zugeteilten Kellerersatzraum.

Als besonderes Highlight können individuelle Zusatzwünsche wie eine E-Ladebox, Kaminvorrichtung oder sogar ein Whirlpool, eine Klimaanlage oder eine Sauna realisiert werden, um Ihren persönlichen Wohntraum nach Ihrer Vorstellung zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in der südsteirischen Toskana zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch **heute einen Beratungstermin vor Ort und gerne auch bei Referenzobjekten** und lassen Sie sich von dieser exklusiven Eigentumswohnung begeistern.

Ich freu mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.250m

Höhere Schule <8.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <3.250m

#### **Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap