

**Ein Ort zum Ankommen: Exklusives Anwesen in  
Leutschach an der Weinstraße – Wohnen, Arbeiten und  
Genießen auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 299353**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Rosenberggasse        |
| Art:              | Haus                  |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 8463 Leutschach       |
| Baujahr:          | 1994                  |
| Wohnfläche:       | 343,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 500,00 m <sup>2</sup> |
| Balkone:          | 1                     |
| Terrassen:        | 2                     |
| Stellplätze:      | 4                     |
| Keller:           | 157,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 980.000,00 €          |
| Provisionsangabe: |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



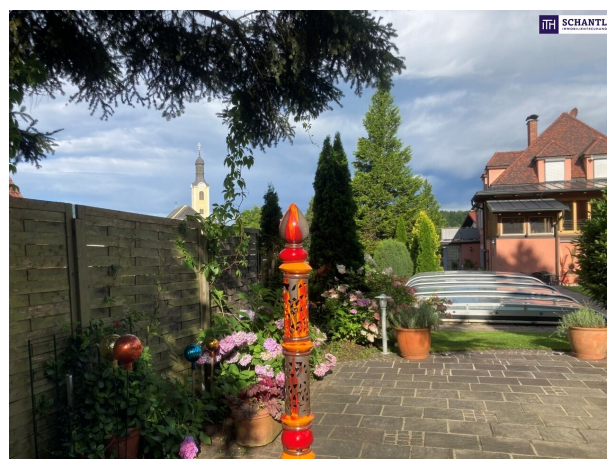
**Christopher Wischenbart, BSc**

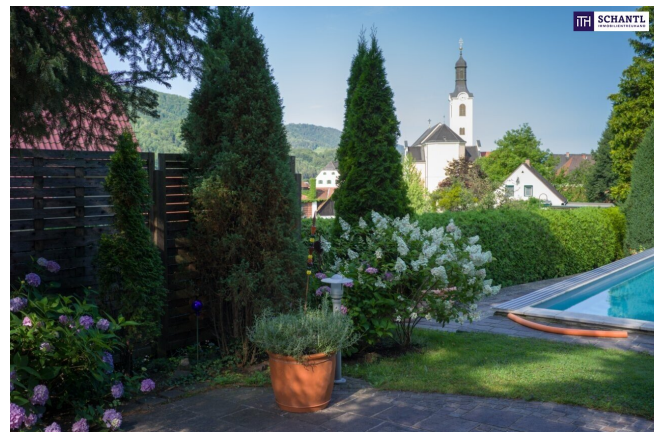
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403



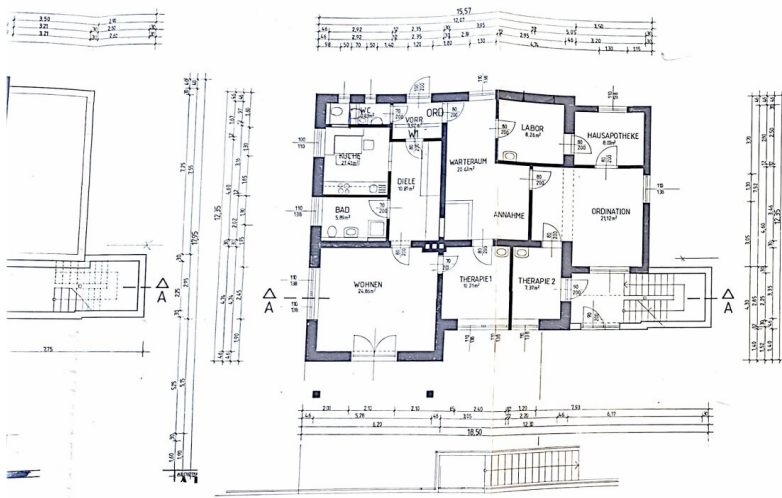






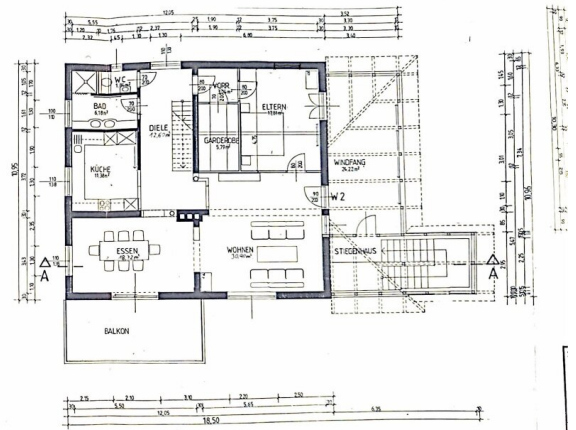




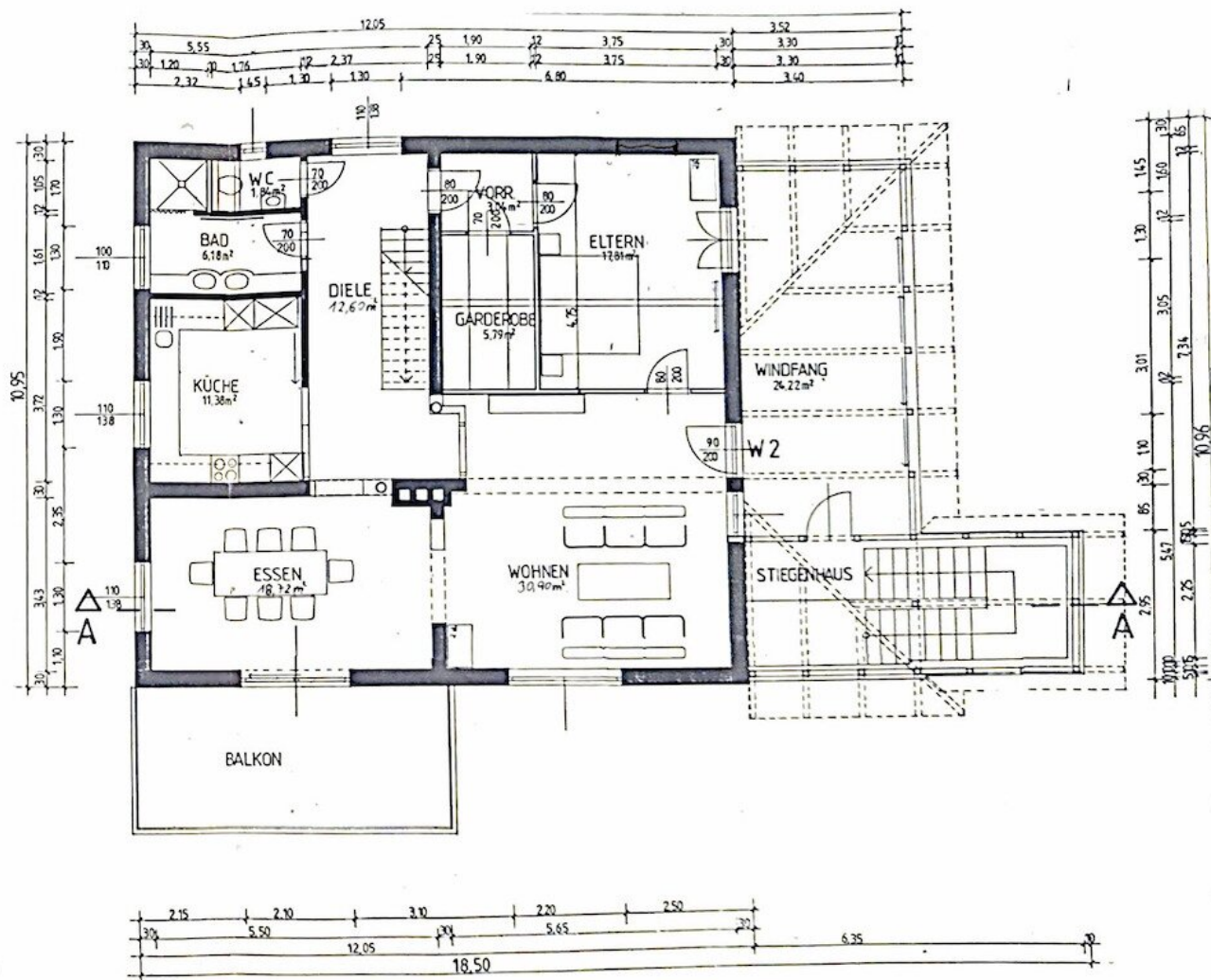


ERDGESCHOSS

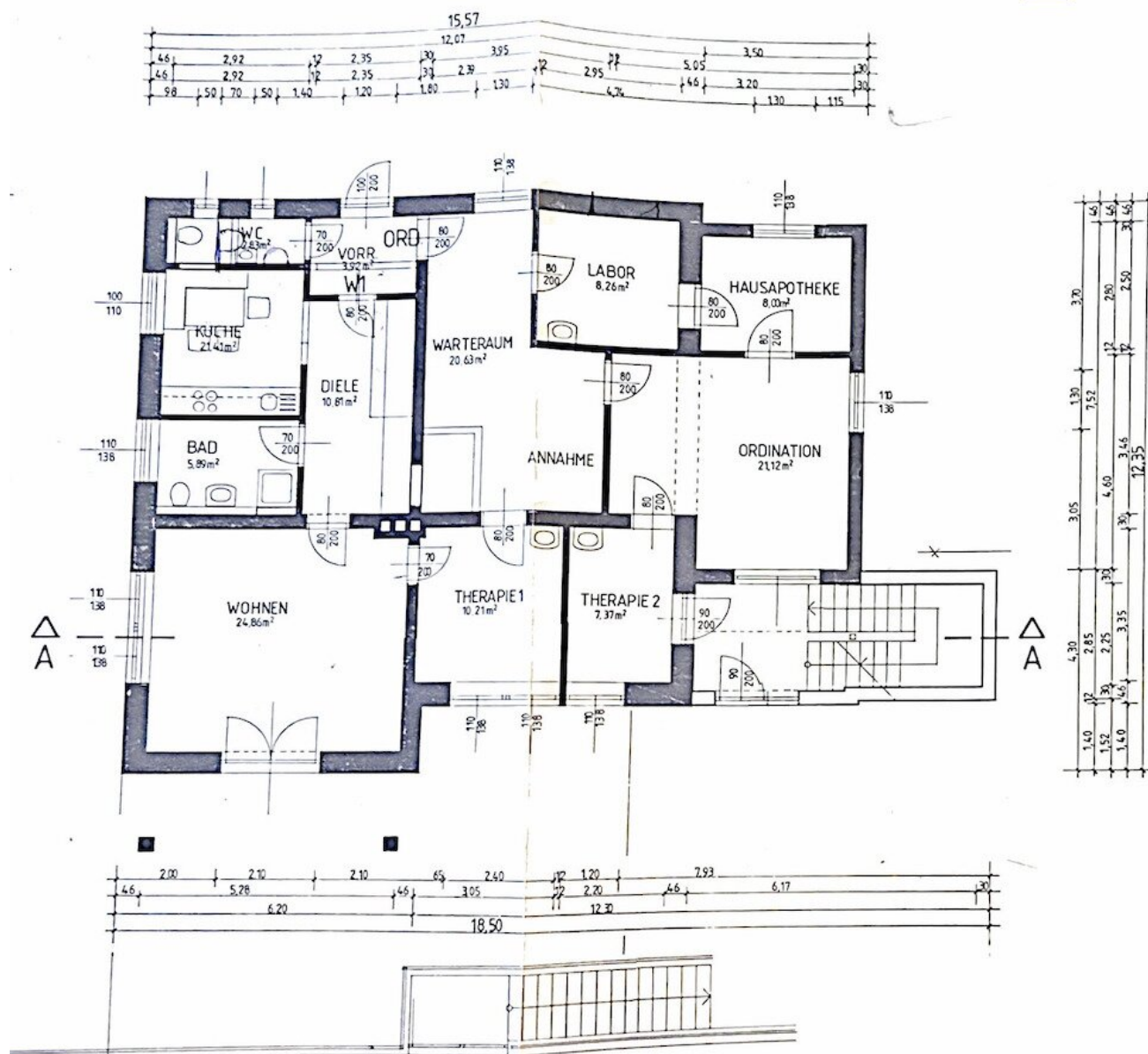
W1=62.97m<sup>2</sup>  
W2=143.08m<sup>2</sup>  
ORD INCL WC = 78.42m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

W1=62,97m<sup>2</sup>  
W2=143,08m<sup>2</sup>  
ORD. INCL. WC = 78,42m<sup>2</sup>



NORDANSICHT



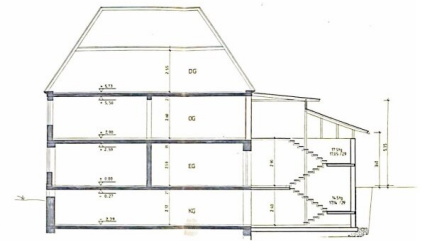
WESTANSICHT



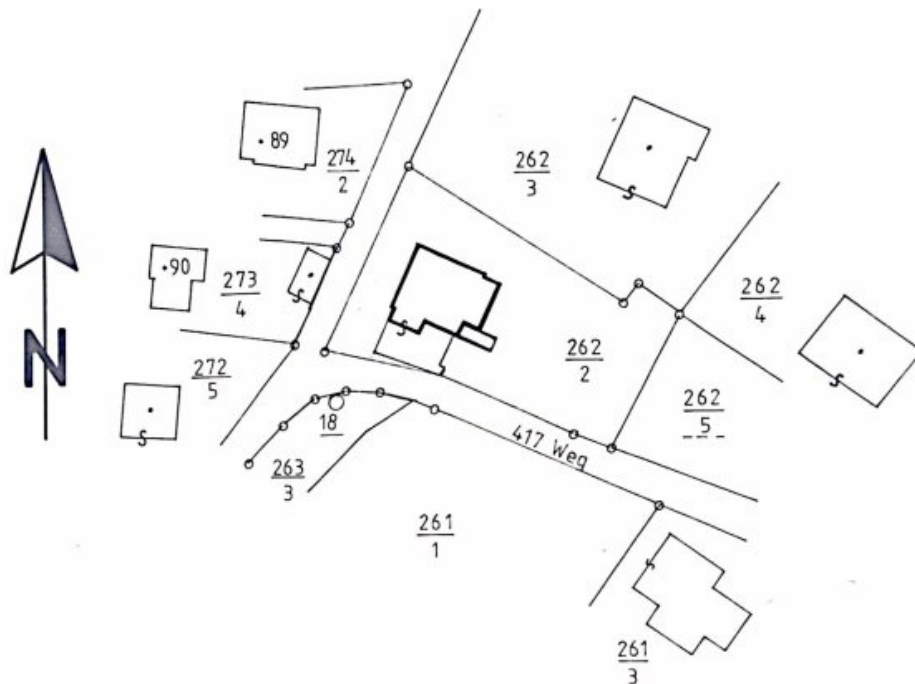
SÜDANSICHT



OSTANSICHT



SCHNITT A-A



LAGEPLAN M 1:1000

|                                                                               |  |                                                                                  |                                          |                                                                                                                                                                                            |               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>BAUHERR:</b><br>FAMILIE DR. ACKERL<br>ROSENBERGGASSE 11<br>8463 LEUTSCHACH |  | <b>BAUVORHABEN:</b><br>UMBAU DES HAUSES<br>ROSENBERGGASSE 11,<br>8463 LEUTSCHACH |                                          | <b>ARCHITEKT:</b><br><b>ABEL</b><br>ARCHITEKT DIPL.-ING. CHRISTIAN ABEL<br>Staatlich befugt und besoldeter Ziviltechniker<br>Mantrach 20 03456/33 01<br>A-8452 Großklein  Schloß Odernbach |               |             |
| <b>BAUTEIL:</b><br>EINREICHPLAN<br>ANSICHTEN, SCHNITT, LAGEPLAN               |  |                                                                                  | <b>PLANNUMMER:</b> RA-94 102 29 03 94 RM |                                                                                                                                                                                            |               |             |
| <b>MASSTAB:</b> 1:100                                                         |  |                                                                                  | <b>M<sup>2</sup></b>                     |                                                                                                                                                                                            |               |             |
|                                                                               |  |                                                                                  | <b>ÄNDERUNGEN:</b>                       |                                                                                                                                                                                            | <b>DATUM:</b> | <b>GEZ.</b> |
|                                                                               |  |                                                                                  | A                                        |                                                                                                                                                                                            | _____         | _____       |
|                                                                               |  |                                                                                  | B                                        |                                                                                                                                                                                            | _____         | _____       |
| C                                                                             |  |                                                                                  | _____                                    |                                                                                                                                                                                            | _____         |             |
| D                                                                             |  |                                                                                  | _____                                    |                                                                                                                                                                                            | _____         |             |
| <input type="checkbox"/> BESTAND                                              |  | <input type="checkbox"/> BETON                                                   |                                          | <input type="checkbox"/> HOLZ                                                                                                                                                              |               |             |
| <input type="checkbox"/> ABBRUCH                                              |  | <input type="checkbox"/> ZIEGEL                                                  |                                          | <input type="checkbox"/> STAHL                                                                                                                                                             |               |             |
|                                                                               |  | <input type="checkbox"/> GIPSKARTON                                              |                                          | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                   |               |             |

## Objektbeschreibung

Ein Ort zum Ankommen: Exklusives Anwesen in [Leutschach an der Weinstraße](#)

**Wohnen, Arbeiten und Genießen auf höchstem Niveau - Perfekt als Ordination/Büro + Wohnen nutzbar!**

Willkommen in diesem einzigartigen Zuhause – einem Ort, an dem **Ruhe und Weite auf stilvolles Wohnen treffen**. Dieses wunderschöne, **1994 erbaute und laufend modernisierte Anwesen** liegt inmitten der malerischen Landschaft von Leutschach und bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort zum Träumen, Genießen und Ankommen.

Auf einem großzügigen **2.000 m<sup>2</sup> Grundstück** entfaltet sich dieses Anwesen in seiner ganzen Schönheit: Ein Haus, das mit **einer Wohnfläche von 340 m<sup>2</sup> (inkl. Veranda)** und einem voll nutzbaren **157 m<sup>2</sup> Kellerbereich** unendlich viele Möglichkeiten bietet.

### Ein Zuhause voller Leben und Möglichkeiten

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: **Weite, Licht und ein harmonisches Raumgefühl** begleiten Sie durch das Haus. Die großen Fensterfronten holen die Natur nach drinnen und tauchen die Räume in warmes Tageslicht. Der **sonnige Wintergarten**, dessen Glasflächen sich komplett öffnen lassen, wird schnell zu Ihrem neuen Lieblingsplatz – sei es für entspannte Morgenstunden mit einem Kaffee, gemütliche Lesestunden oder gesellige Abende mit Freunden.

Draußen erwartet Sie ein **einladender Pool**, der an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt, während die großzügige **Feuerstelle** dazu einlädt, den Tag mit dem Knistern des Feuers ausklingen zu lassen. Hier, inmitten der sanften Hügel der Südsteiermark, erleben Sie **Naturverbundenheit und Entspannung auf höchstem Niveau**.

## Ein Haus für alle Lebenslagen

Ob als **familiäres Zuhause**, exklusives **Feriendomizil** oder als **Wohn- und Arbeitsort in einem** – dieses Anwesen passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Das Erdgeschoss wurde bisher als **Ordination genutzt (momentan stillgelegt) und verfügt über einen separaten Eingang** – ideal für eine Praxis, ein Büro oder ein Atelier.

Der voll ausgestattete **Kellerbereich mit Sauna, Lagerräumen und Technikräumen** eröffnet weitere Möglichkeiten zur Nutzung.

Hier finden Sie nicht nur **Wohnraum – sondern Lebensraum**, der sich flexibel an Ihre Träume anpasst.

## 10 Highlights dieses außergewöhnlichen Anwesens:

- **340 m<sup>2</sup> Wohnfläche** + 157 m<sup>2</sup> voll ausgebauten & nutzbaren Keller
- **2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück** – viel Platz für Privatsphäre und Natur / auch ideal zur Teilung geeignet
- **Sonniger Wintergarten** mit komplett öffnbaren Glasflächen
- **Eigener Pool** für pure Erfrischung & Sommergenuss
- **Feuerstelle** für stimmungsvolle Abende
- **Separate Ordination im Erdgeschoss** mit eigenem Eingang – ideal für berufliche Nutzung

- **Großzügige Parkmöglichkeiten** für Bewohner & Gäste
- **Wellnessbereich/Sauna** für Entspannung zuhause
- **Laufend modernisiert** – in **Top-Zustand** und sofort bezugsfertig
- **Idyllische Lage in Leutschach** – ruhige Umgebung mit traumhaftem Panorama

Erleben Sie dieses wundervolle Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von der **einzigartigen Atmosphäre verzaubern**.

## Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap