

Rarität



Geplantes und baubewilligtes Projekt

für die Errichtung einer exklusiven Villa mit Pool und Poolhaus in der südsteirischen Toskana

Rettenbach/Seggauberg, A-8430 Leibnitz

Gesamtfläche ca. 3700 m²

Davon -> 874 m² Bauland

Wald- und Wegparzelle: 2.798 m²

Inkl. Kosten-Bauverhandlung

Bauabgabe zur Gänze errichtet

Kaufpreis: € 285.000,-



Rarität „Südsteirische Toskana“

Bereits erteilte Baubewilligung für eine Luxus-Villa in wunderschöner Lage am Seggauberg/Rettenbach.

Dieses außergewöhnliche Schmuckstück könnte schon bald Ihre ganz persönliche Traumimmobilie in der unvergleichbaren südsteirischen Toskana sein.

Die baubewilligte Villa besticht vor allem durch das gediegen, harmonische äußere Erscheinungsbild und das große Platzangebot, welches auf den ersten Blick verborgen bleibt – eingebettet in die wunderschöne ländliche Umgebung.

Der wahre Luxus dieses Schmuckstückes befindet sich im Inneren, welcher erst bei genauer Betrachtung der durchdachten Planung auf vier Geschossebenen sichtbar wird und damit den Anspruch auf ein außergewöhnliches Wohnerlebnis mit unvergleichbaren Ausstattungsmerkmalen erfüllt.

In der untersten Ebene (2.UG) befinden sich eine Großraum-Garage mit 5 KFZ Abstellplätzen (142,50m²), ein Abstellraum (Keller) mit einer Größe von 17,47m² und ein großzügiger Vorraum (15,17m²) mit Lift und Stiegenhaus Zugang.

Auf der ersten Untergeschossebene (1. UG) befinden sich Wellness/Sauna/Fitness, sowie ein Relax-Bereich auf 70,38m² mit Zugang auf eine 15,60m² große Terrasse. Des Weiteren befindet sich hier ein großzügiges Schlafzimmer (25,43m²) mit Bad en suite (11,58m²) sowie ein eigenes WC (2,56m²). Ein weiteres Badezimmer (9,95m²) und WC (2,79m²) stehen für den Wellnessbereich zur Verfügung. Auf dieser Ebene befinden sich weiter ein Wirtschaftsraum (15,87m²), Technikraum (9,29m²) und ein Vorraum (15,59m²) mit Lift und Stiegenhaus Zugang.

Auf der Erdgeschossebene befindet sich der Haupteingang mit einem Dielenbereich von 10,58m² ein begehbare Garderobenraum (5,17m²) und einem Gäste-WC (2,59m²), sowie der Lift und Stiegenhaus Zugang (7,07m²). Vom Dielenbereich gelangt man durch eine Glastür in den großzügig offen gestalteten Ess.-Wohnbereich mit einer Größe von 94,63m². Besonders hervorzuheben ist hier der Galeriebereich, welcher gemeinsam mit dem offenen Kamin für eine außergewöhnliche Wohlfühl-Atmosphäre sorgt. Im Anschluss zur offenen Küche befindet sich ein Vorratsraum (4,57m²). Unmittelbar neben dem Essbereich ist ein begehbare Weinkühlraum (3,75m²). Auf dieser Ebene gelangt man auf die überdachte Terrasse (37,6m²) und weiter zur Outdoor-Poolanlage die sich wie folgt aufteilt: Pool (4m x 9m), Garten/Pool Haus (17,76m²), Dusche (1,65m²) und WC (2,16m²). Aufgrund der hervorragenden Ausrichtung genießt man hier die Sonnenstrahlen bis zum Einbruch der Dämmerung.

Im Obergeschoss angekommen erreicht man über die Galerie (29,05m²) das Schlafzimmer 3 (17,38m²) mit Bad en suite (6,80m²) und über den Vorraum (6,87m²) das Schlafzimmer 2 (17,44m²) und das Schlafzimmer 1 (14,88m²) mit einem begehbaren Schrankraum (7,07m²), sowie ein Badezimmer (6,25m²) und ein WC (1,70m²).

Rarität



Sonstige Angaben

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Baugrundstück-Bebauungsdichte 0,2-0,4
- Gesamte Planungsunterlagen
- Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid
- Rendering/digitalisierte 3D Bilder
- Energieausweis
- Geologisches Bodengutachten
- LICHT-Planung

Provisionsfrei!!!

Eckdaten

Objektart	Villa
Objekttyp	Luxus-Wohnhaus
Grundstücksgröße	874 m ² Bauland
	2.408 m ² Waldgrund (107/3)
	390 m ² Wegparzelle (107/5)
Heizung	Erdwärme
Heizungsart	Bodenheizung, Offener Kamin
Garagenplätze	7 Garagenplätze
Stellplätze frei	3 Außenstellplätze
Wohnfläche	575 m ²
Nutzfläche	688 m ²
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	5
Kaufpreis	€ 285.000,-
Terrasse (1) EG	37 m ² Süd/West (voll überdacht)
Terrasse (2) EG	39 m ² Ost (nicht überdacht)
Terrasse (3) 1UG	15,6 m ² Ost (teilweise überdacht)

Rarität



Grundriss DG

Parität



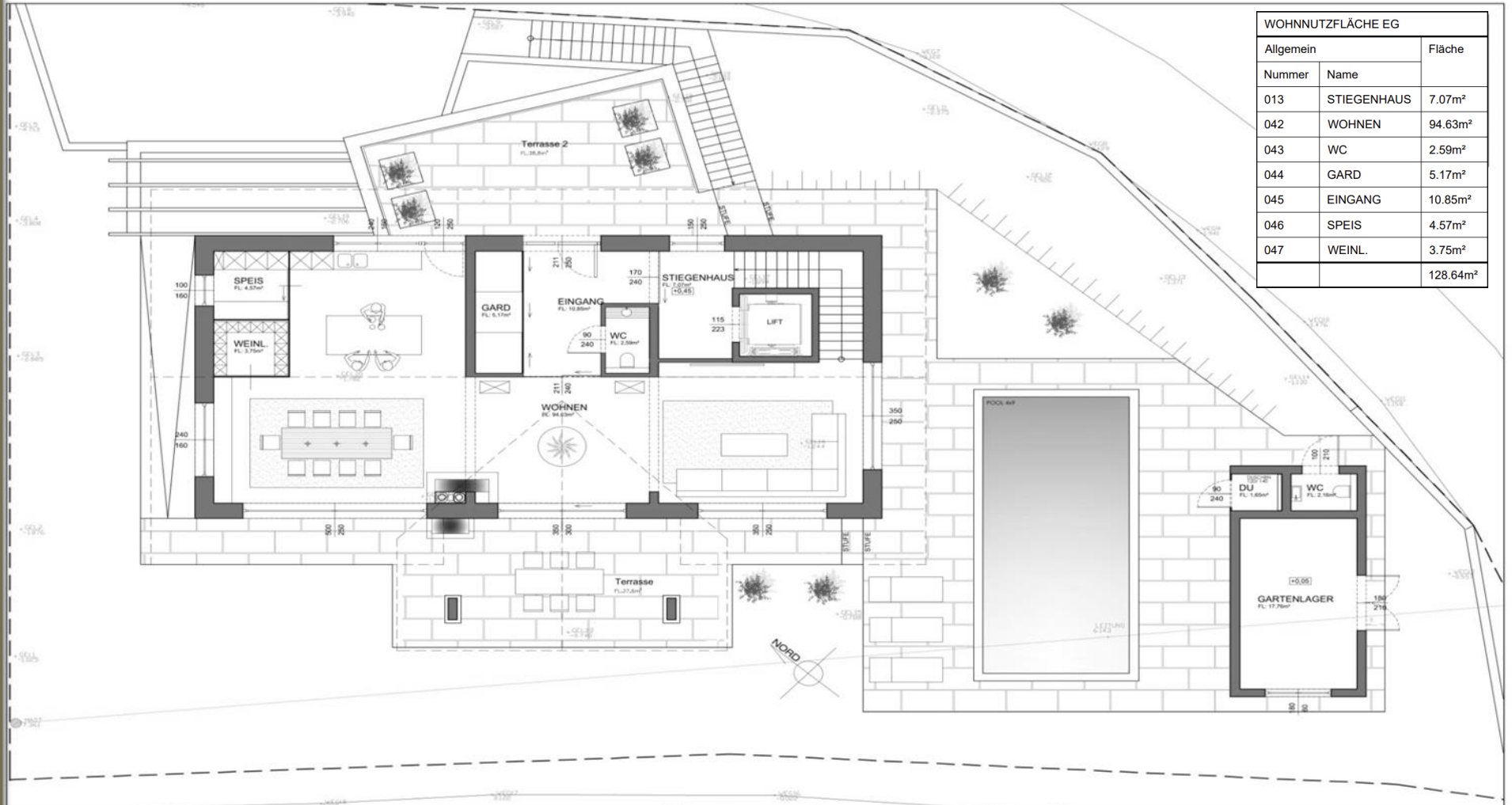
WOHNNUTZFLÄCHE DG		
Allgemein		Fläche
Nummer	Name	
024	BAD-WC 2	6.80m²
026	SCHLAFZIMMER 3	17.38m²
036	SCHLAFZIMMER 1	14.88m²
037	SCHLAFZIMMER 2	17.44m²
038	SCHRANKRAUM	7.07m²
039	BAD	6.25m²
040	VORR.	6.87m²
041	GALERIE	29.05m²
052	WC	1.70m²
		107.44m²

BAUWERBER RETTEBACH	DATUM 31.05.2021	MASSSTAB 1:100	 <p>DIESER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DER FIRMA PUCHLEITNER. EINE WIDTERGABE UND VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR MIT EINER GENEHMIGUNG ERLAUBT.</p>
PLANINHALT GRUNDRISS DG	GEZEICHNET ING. M. EDER		

Grundriss EG

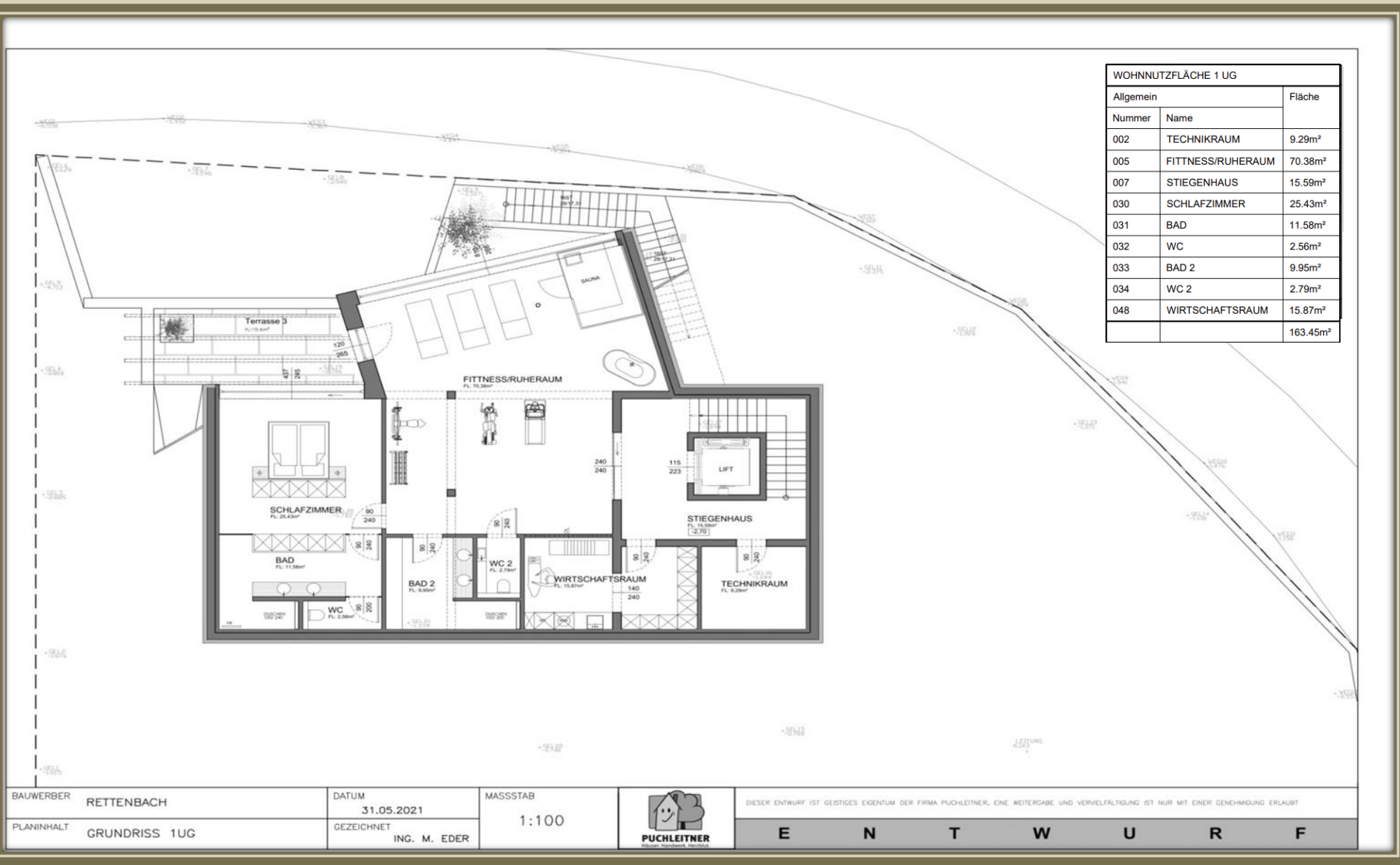
Barität

WOHNNUTZFLÄCHE EG		
Allgemein		Fläche
Nummer	Name	
013	STIEGENHAUS	7.07m ²
042	WOHNEN	94.63m ²
043	WC	2.59m ²
044	GARD	5.17m ²
045	EINGANG	10.85m ²
046	SPEIS	4.57m ²
047	WEINL.	3.75m ²
		128.64m ²



BAUWERBER	RETTEBACH	DATUM	31.05.2021	MASSSTAB	1:100	<p>PUCHLEITNER Büro · Wohnbau · Technik</p>	DESER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DER FIRMA PUCHLEITNER, EINE WETERGABE UND VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR MIT EINER GENEHMIGUNG ERLAUBT E N T W U R F
PLANINHALT	GRUNDRISS EG	GEZEICHNET	ING. M. EDER				

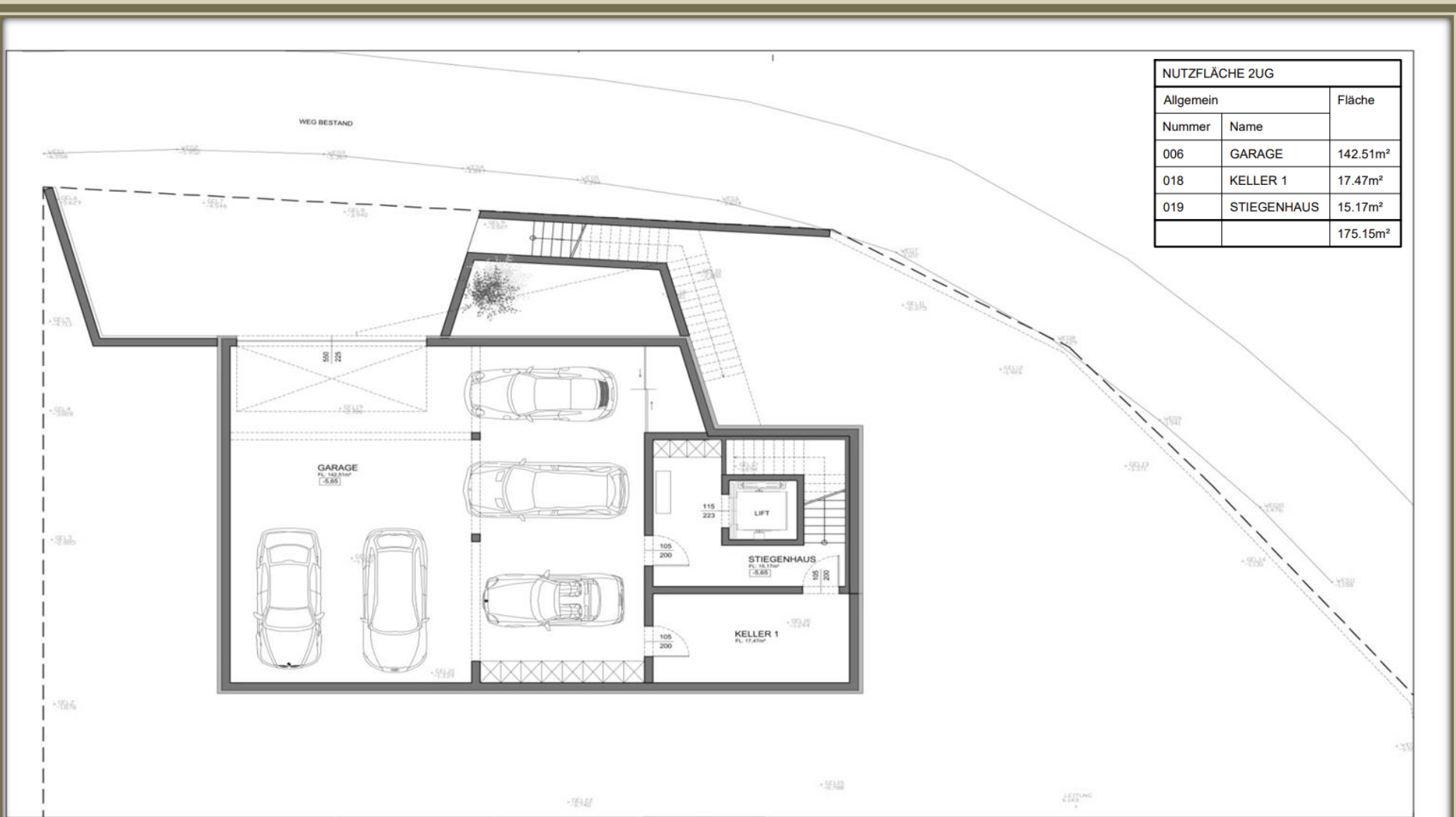
Grundriss 1UG



WOHNNUTZFLÄCHE 1 UG		
Allgemein		Fläche
Nummer	Name	
002	TECHNIKRAUM	9.29m ²
005	FITNESS/RUHERAUM	70.38m ²
007	STIEGENHAUS	15.59m ²
030	SCHLAFZIMMER	25.43m ²
031	BAD	11.58m ²
032	WC	2.56m ²
033	BAD 2	9.95m ²
034	WC 2	2.79m ²
048	WIRTSCHAFTSRAUM	15.87m ²
		163.45m ²

BAUWERBER RETTEBACH	DATUM 31.05.2021	MASSTAB 1:100		DIESER ENTWURF IST GESTICHTES EIGENTUM DER FIRMA PUCHLEITNER. EINE WETERGABE UND VERVIELFÄLTUNG IST NUR MIT EINER GENEHMIGUNG ERLAUBT.
PLANINHALT GRUNDRISS 1UG	GEZEICHNET ING. M. EDER	E N T W U R F		

Grundriss 2UG



NUTZFLÄCHE 2UG		
Allgemein		Fläche
Nummer	Name	
006	GARAGE	142.51m ²
018	KELLER 1	17.47m ²
019	STIEGENHAUS	15.17m ²
		175.15m ²

BAUWERBER RETTEBACH	DATUM 31.05.2021	MASSSTAB 1:100		DIESE ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DER FIRMA PUCHLEITNER. EINE WETTERGABE UND VERVIELFÄLTUNG IST NUR MIT EINER GENEHMIGUNG ERLAUBT.
PLANINHALT GRUNDRISS 2 UG	GEZEICHNET ING. M. EDER			

WICHTIGE STANDORTE LAGE & INFRASTRUKTUR

GESUNDHEIT

- 1 Praktischer Arzt
3,3 km - 6 Autominuten
- 2 Tierarzt
2,7 km - 8 Autominuten
- 3 Apotheke Leibnitz
3,3 km - 6 Autominuten
- 4 Gemeinde Leibnitz
5,9 km - 10 Autominuten

NAHVERSORGER

- 5 Spar
6,1 km - 9 Autominuten
- 6 Billa
4,6 km - 8 Autominuten
- 7 Hofer
4,7 km - 8 Autominuten
- 8 Lidl
5,8 km - 10 Autominuten
- 9 Trafik
4,6 km - 7 Autominuten
- 10 Tankstelle
5,1 km - 9 Autominuten

SCHULEN UND KINDERBETREUUNG

- 12 Kindergarten
3,2 km - 5 Autominuten
- 13 Volksschule
3,2 km - 5 Autominuten
- 14 NMS
3,4 km - 6 Autominuten
- 15 BG-BRG Leibnitz
3,2 km - 6 Autominuten
- 16 HAK / HAS
3,2 km - 6 Autominuten
- 17 HTBLA Kaindorf
6,1 km - 10 Autominuten



WICHTIGE STANDORTE LAGE & INFRASTRUKTUR



TOP-WINZER DER REGION

- 18** Tement
14,2 km – 20 Autominuten
- 19** Sattlerhof
8,8 km – 13 Autominuten
- 20** Polz
16,1 km – 21 Autominuten

FREIZEIT UND GASTRO

- 21** Golfclub Gut Murstätten
16,1 km – 20 Autominuten
- 22** Tennis mit Halle
3,4 km – 6 Gehminuten
- 23** Fitnessstudio MyFit
9,2 km – 12 Autominuten
- 24** Modellflugplatz
11,7 km – 17 Autominuten
- 25** Ankerpunkt - Badesee
10,2 km – 12 Autominuten
- 26** Freibadanlage Leibnitz
3,5 km – 7 Autominuten
- 27** Hotel-Restaurant Staribacher
5,5 km – 8 Autominuten
- 28** Hotel zur Alten Post
4,0 km – 7 Autominuten
- 29** Kogel 3 Restaurant
6,9 km – 11 Autominuten
- 30** Winzerhaus am Kogelberg
5,9 km – 9 Autominuten
- 31** Ristorante-Pizzeria Da Gino
4,7 km – 7 Autominuten
- 32** FMZ Basta – EKZ Weinland
6,1 km – 11 Autominuten
- 33** FMZ Gralla
6,9 km – 12 Autominuten
- 34** SCS - Seiersberg
37,6 km – 30 Autominuten



Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Rettenbach

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 27.05.2022



Parität

Bei Interesse kontaktieren Sie uns gerne unter

0664/3109728