



WEINGARTENRESIDENZ GUNTSCHENBERG



INHALT

4. ECKDATEN

Allgemein, Objekt

6. UMGEBUNG

Informationen, Standort

7. AUSSTATTUNG

Interieur, Materialien

8. BETREUUNG

Immobilienbetreuung

11. DETAILS

Zahlen, Fakten

13. GRUNDRISSE

Pläne, Aufbau

15. PARTNER

Ansprechpartner





ECKDATEN

Adresse:

Guntschenberg 19, 8551 Wernersdorf

KG; EZ:

Wernersdorf 61147, EZ 89

Gst. Nr.: 172/2

Zufahrt über Servitut mit Vorkaufsrecht



Weingartenresidenz

- Wohnfläche 185m²
- Technik/Lager 55m²
- ganzjährig beheizter Pool
- Whirlpool
- Gymbereich
- Smart Home Steuerung
- absolute Alleinlage
- PV-Anlage



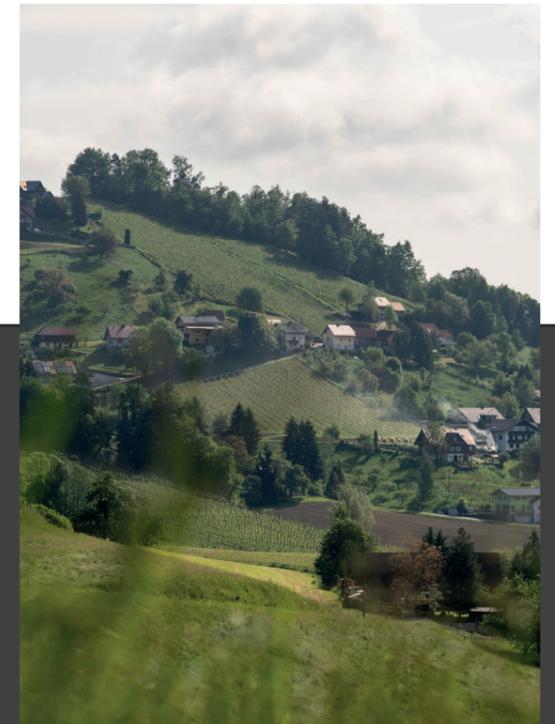
Von der ersten Sekunde an fühlt man die warme Umarmung von Holz und Stein, die dem Interieur eine wunderbare authentische Atmosphäre verleihen. Dieses Zusammenspiel aus traditionellen Materialien und modernen zeitgemäßen Design schafft einen einzigartigen Raum, in dem man sich sofort wohlfühlt.

WOHLFÜHLEN UND ENTSPANNEN IN
TRAUMHAFTER LAGE IM HERZEN DER
SÜDSTEIERMARK



**PERFEKTION IM DETAIL:
WEINGARTENRESIDENZ
GUNTSCHENBERG**

UMGEBUNG



Guntschenberg

Mit einer hochwertigen Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen wurde beim Projekt Guntschenberg eine angenehme Wohnatmosphäre geschaffen. Das Objekt verfügt über eine Fußbodenheizung, die mit umweltfreundlicher Biomasse betrieben wird.



- **45 min** nach Graz
- **2 1/2 Std** nach Wien
- **5 min** zum Ortskern
- **25 min** nach Deutschlandsberg





AUSSTATTUNG

Ein absolutes Highlight der Weingartenresidenz ist der Wohnbereich, der sich nach außen hin komplett öffnen lässt. Mit nur wenigen Handgriffen verschmelzen Innen und Außen zur einer Einheit und geben den Blick frei auf die atemberaubende Region. Die sanften Hügel und malerischen Täler sind ein wahres Fest für die Augen und lassen das Herz jedes Naturliebhabers und Ruhesuchenden höherschlagen.

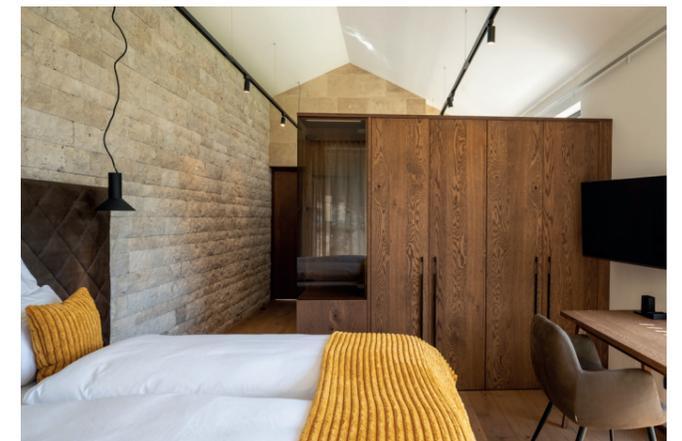


UNVERGESSLICHE MOMENTE: ERLEBE DIE PERFEKTE KOMBINATION AUS LUXUS UND NATUR

-  beheizter Pool
-  Whirlpool
-  Sauna
-  Sonnenterrasse
-  Grillplatz
-  Garten
-  Weinbar
-  Kamin
-  Gymbereich
-  WLAN
-  E-Ladestation
-  PV-Anlage

Wohn- und Außenbereich

Modern, klar und gemütlich. Auf zwei Etagen genießt man zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine vollausgestattete Tischlerküche, Sauna, Gymbereich sowie einen in die Wohnlounge integrierten Whirlpool uvm.



Materialien

- Sichtbeton
- Eiche massiv
- Travertin Naturstein
- Glas ALU schwarz
- Lärche heimisch



EXKLUSIVES INTERIEUR UND EIN WEITBLICK ZUM VERLIEBEN



IMMOBILIENBETREUUNG

steiRer BLiCke

Herzlich Willkommen bei steiRerBLiCke!

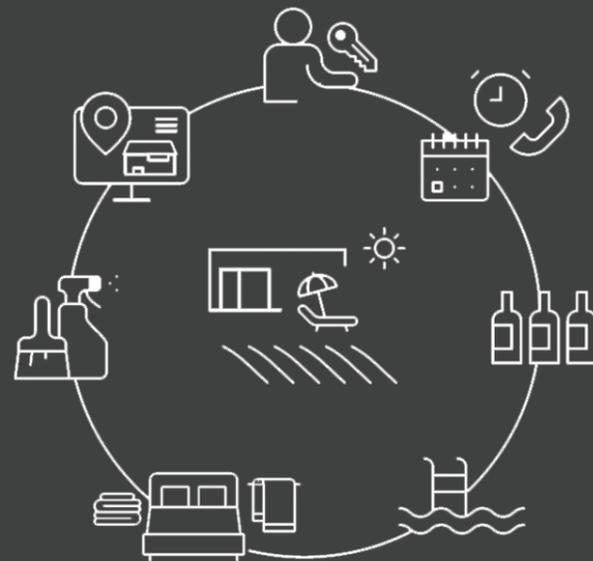
Sie investieren dort, wo andere Urlaub machen, und profitieren von unserem umfangreichen Knowhow in der Tourismus- und Immobilienbranche.

Als Komplettanbieter für Private, Investoren & Unternehmensgruppen im Bereich der Ferienimmobilienbetreuung bieten wir unseren Kunden ein Sorglos-Paket, wenn es darum geht in Ihre Zukunft zu investieren.

Gerne gehen wir auf Ihre individuellen Wünsche ein!
Wir freuen uns mit Ihnen zusammen zu arbeiten.

Rundum-Sorglos Paket:

- 365 Tage touristische Vermietung
- Ansprechpartner in allen Belangen
- Einsicht in Zahlen und Erfolgswerte
- Hausverwaltung + Grünpflege
- Know-how im Gästeservice und Marketing
- Reinigung und Facility Service
- Netzwerk an Partnerbetrieben
- Beratung bei Einrichtung und Inventar
- 365 Tage zurücklehnen und Einnahmen lukrieren



DETAILS



ZAHLEN:

Kaufpreis (bei touristischer Vermietung)
€ 1.850.000,00 exkl. UST

Nettojahresmieteinnahmen (nach Abzug Mfee)
Prognose nach Anlaufzeit € 107.000,00

Betriebskosten (prognostiziert)
ca € 20.000,00 pro Jahr

Rendite Prognose 4,7%
(KP auf Netto-Einnahmen nach Betriebskosten)

ZAHLEN VERMIETUNG:

Durchschnittlicher Nächtigungspreis:
950€ pro Nacht

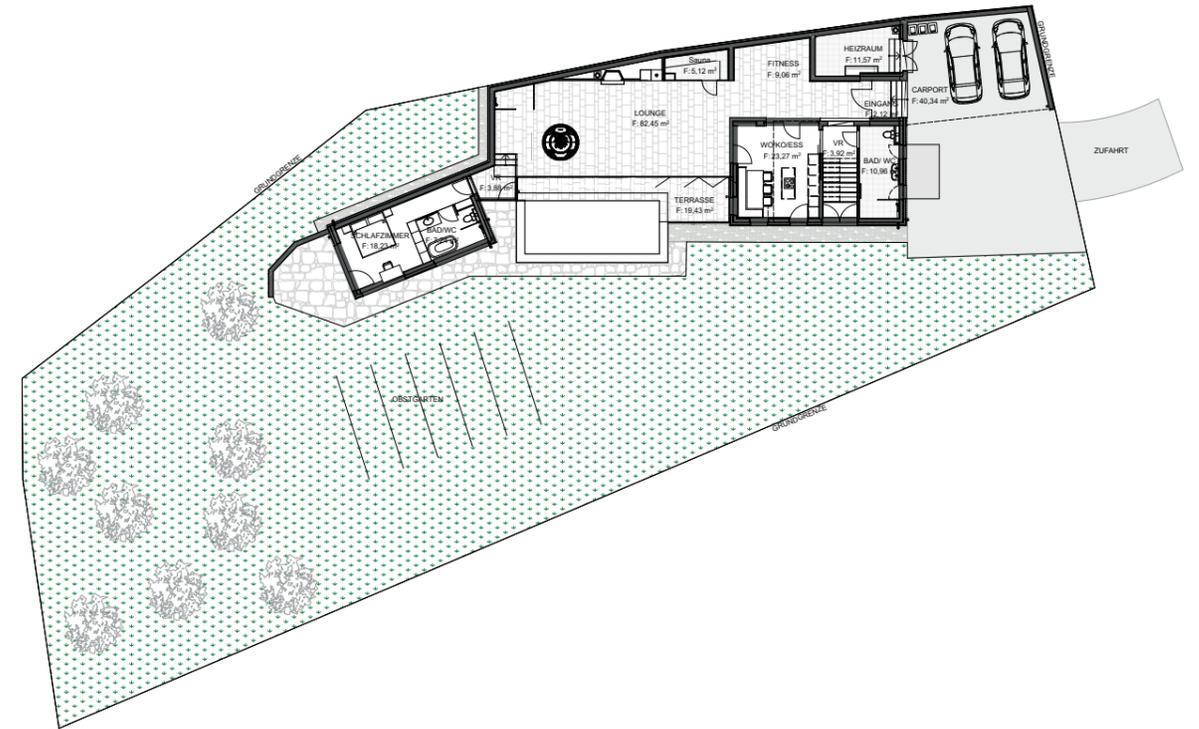
Nächtigungszahlen Prognose
165 Tage



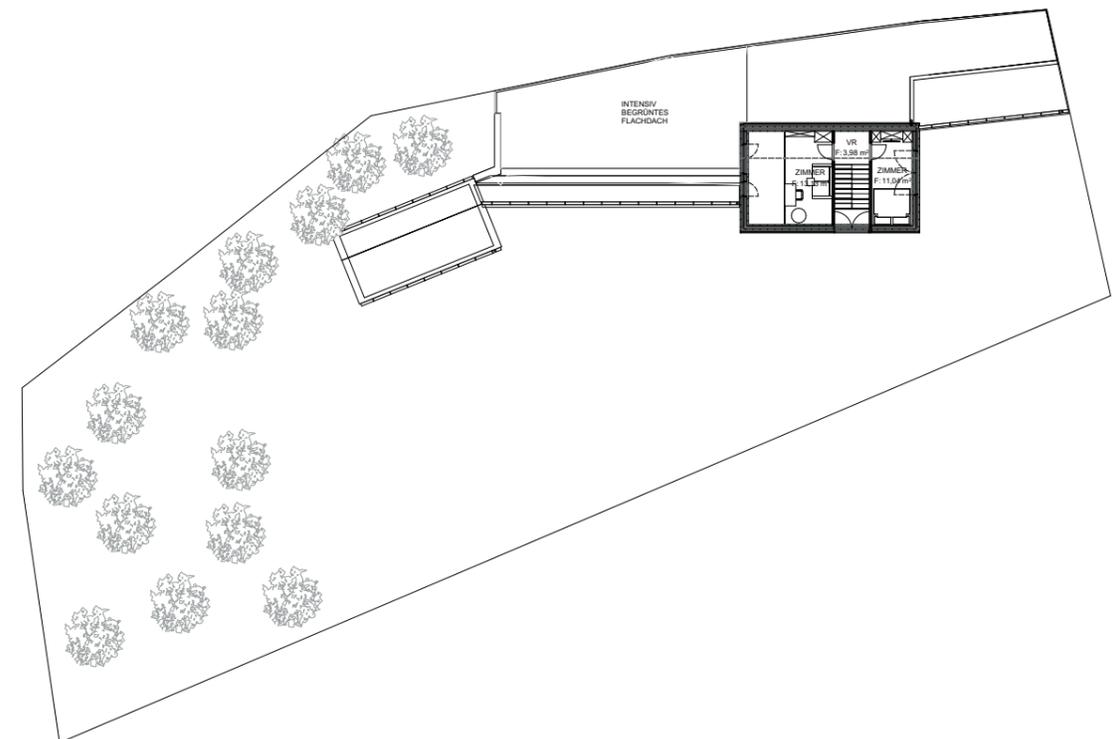


GRUNDRISSE

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS





ANSPRECHPARTNER

VERKAUF

Siener Kevin
ks@siener.cc
+43 664 88 2525 01
Stiefing 14, 8413 St. Georgen a. d. Stiefing

stejRer
BLicKe

TOURISTISCHE VERMIETUNG

Steirerblicke Betriebs GmbH
info@steirerblicke.at, www.steirerblicke.at
ks@siener.cc, +43 664 88 2525 01
Stiefing 14, 8413 St. Georgen a. d. Stiefing

