

Inserat ID: 203713

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Matthias Gritsch

Tel:

office@gritsch.immo

Wohnfläche: 116m²

Einmalige Gelegenheit ? modernes Kellerstöckl in traumhafter Golfplatzlage in Neudauberg



Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt:

Kellerstöckl D ? Wohnen am Golfplatz

Projekt Teichweg | Neudauberg | Südburgenland

In traumhafter Sonnenlage direkt am Golfplatz von Neudauberg entsteht mit dem Projekt ?Teichweg? ein exklusives Ensemble aus nur sieben Einheiten. Von den insgesamt vier traditionellen Kellerstöckln ist nun noch Kellerstöckl D verfügbar ? eine seltene Gelegenheit, sich ein modernes Refugium inmitten der sanften Hügellandschaft des Südburgenlands zu sichern.
Das Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich auf der Parzelle D (ca. 494 m²) und wird über eine neu errichtete Privatstraße mit Wendeplatz erschlossen. Die leichte Hanglage eröffnet einen freien Blick über die idyllische Landschaft und sorgt für optimale Belichtung der Wohnräume. Großzügige Garten- und Terrassenflächen sowie zwei private Parkplätze direkt am Haus bieten hohen Wohnkomfort und ausreichend Privatsphäre.

Die Architektur ? Tradition neu interpretiert

Das Kellerstöckl verbindet die traditionelle burgenländische Bauform mit moderner, klarer Architektur und hochwertiger Bauweise. Außen ist das Gebäude nahezu fertiggestellt ? innen befindet es sich im Rohbauzustand, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für den Eigenausbau gegeben sind.

Ideal für:

Eigennutzer mit Wunsch nach Individualisierung

Investoren

Zweitwohnsitz- oder Feriennutzung

Kombination aus Eigennutzung & Vermietung

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss ? ca. 43 m²

Offener Wohn- / Ess- / Kochbereich

Gäste-WC

Direkter Zugang zur Terrasse

Innenliegende Treppe ins Obergeschoss

Der Wohnbereich ist großzügig konzipiert und öffnet sich zur Garten- und Terrassenfläche ? perfekt für entspannte Sommerabende.

Obergeschoss ? ca. 52 m²

Zwei Schlafzimmer

Badezimmer

Gangbereich

Die Schlafräume sind optimal geschnitten und bieten durch die Hanglage angenehme Lichtverhältnisse.

Kellergeschoss ? ca. 41 m²

Über eine außenliegende Treppe vom Erdgeschoss erreichbar.

Technik- und Lagerraum

Separate Wohneinheit mit ca. 25 m² Wohn-/Ess-/Schlafbereich

Eigenes Badezimmer

Diese Einheit eignet sich ideal als:

Gästebereich

Rückzugsort für Teenager

Büro oder Studio

Vermietbare Einheit

Bauweise & Technik (Auszug)

Massive Bauweise

3-fach verglaste Fenster mit Aluschale

Luft-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser

Fußbodenheizung

Raffstores im Wohnbereich

Separate TV-Vorbereitung je Einheit

Kanal-, Wasser- und Stromanschluss vorhanden

Lage & Umgebung

Neudauberg liegt eingebettet in der sanften Hügellandschaft rund um Stegersbach.

Direkt angrenzend: Golfanlage mit 45 Loch

Ca. 2 km: Therme Stegersbach

Zahlreiche Buschenschanken & Weingüter

Rad- und Wanderwege vor der Haustüre

Ruhige, sonnige Lage

Die Region gilt als eine der beliebtesten Freizeit- und Erholungsdestinationen im Südburgenland.

Besonderheit ? Selbstausbau

Das Haus wird innen im Rohbauzustand übergeben. Das bietet Ihnen:

? maximale Individualität? freie Wahl der Materialien? Kostenkontrolle beim Innenausbau?

Wertsteigerungspotenzial

Auf Wunsch können Ausbaustufen oder Sonderwünsche individuell abgestimmt werden.

Fazit

Kellerstöckl D bietet eine außergewöhnliche Kombination aus:

moderner Architektur im traditionellen Gewand

ruhiger Golfplatzlage

eigenständiger Grundstücksparzelle

zusätzlicher Einlieger-/Gästeeinheit

flexiblem Innenausbau

Ein selten verfügbares Objekt in einem nahezu fertiggestellten Projekt.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich zu beraten und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Richtung Ihres Wohntraums zu gehen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

GRITSCH Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | www.gritsch.immo

Courtagepassus

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 %

Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar, 1,5% zzgl. 20 % USt Kosten

für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 116m²

Kontaktinformationen

Vorname: Matthias

Nachname: Gritsch

E-Mail: office@gritsch.immo