

steiRer
BLiCke
REAL ESTATE

FERIENHÄUSER KITZECK

Zwischen Weinreben und Ruhe: Traumdomizil für
zeitlose Wohlfühlmomente auf höchstem Niveau.





Inhaltsverzeichnis

FERIENHÄUSER KITZECK

Greith 82 & 83, 8442 Kitzeck im Sausal

05

Rundum-Service

07

Objekt-Highlights

09

Die „steirische Toskana“

11

Traumlage im Grünen

13

Grundrisse

15

Exklusive Eindrücke

Traumimmobilien in perfekter Lage

Privat genießen und profitabel investieren

Sie investieren dort, wo andere Urlaub machen und profitieren von unserem umfangreichen Know-how 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.

Luxusimmobilien zur touristischen Nutzung sind gefragter denn je – wir machen daraus ein durchdachtes Investment. Mit unserem Full-Service-Modell übernehmen wir für Sie Planung, Bau, Einrichtung und die laufende Betreuung Ihrer Immobilie.

Exklusiv entspannen – intelligent investieren.

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

Investieren. Vermieten. Profitieren

Der Aufwand der mit dem Kauf einer Ferienimmobilie verbunden ist, lässt Investoren vom Kauf mitunter wieder abkommen. Aus diesem Grund bieten wir unseren Rundum-Service an, um einem unkomplizierten gewinn- und zukunftsorientierten Betrieb für Ihre Ferienimmobilie zu gewährleisten. Mit Steirerblicke Real



Estate erhalten Sie mehr als nur eine Immobilie – Sie erhalten ein durchgängiges Konzept. Ein professionelles Management ist heutzutage auch notwendig, um die kaufmännischen und rechtlichen Anforderungen bewältigen zu können. Auch das nehmen wir Ihnen ab. Sie können sich zurücklehnen und genießen.

ZAHLEN:

Kaufpreis (bei touristischer Vermietung) **€ 1.290.000,00** exkl. USt; Nettajahresmieteinnahmen (nach Abzug Mfee) Prognose nach Anlaufzeit: € 77.400,00; Betriebskosten (prognostiziert): ca. € 14.000,00 pro Jahr; Rendite Prognose: 6,0% (KP auf Netto-Einnahmen nach Betriebskosten)

KAUFNEBENKOSTEN:

Zum Kaufpreis kommen 7% – 9% Kaufnebenkosten (ohne Finanzierungsnebenkosten), gerechnet vom Nettokaufpreis für Steuern, Grundbuch, Vertragserrichtungskosten, Steuerberatungskosten und Barauslagen hinzu.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Zweitwohnsitz, Hauptwohnsitz, touristische Vermietung



Unvergleichliche Kombination aus Luxus und Natur

Exklusive Highlights

Das Zusammenspiel aus traditionellen Materialien und modernem, zeitgemäßem Design schafft einen einzigartigen Raum, in dem man sich sofort wohlfühlt. Die sanften Hügel und malerischen Täler sind ein wahres Fest für die Augen und lassen das Herz jedes Naturliebhabers höherschlagen.



Infinity-Pool



Stellplatz überdacht



Klimaanlage



Sonnenterrasse



im Weingebiet



Lounge-Area



Panoramablick



PV-Anlage



Glasfassade



Designer-Küche



Naturverbundener Wohnbereich

ECKDATEN & FAKTEN:

Adresse

Greith 82 & 83
8442 Kitzeck im Sausal

GB-Daten

KG Greith 66119,
EZ 143, ; GrSt. Nr.: 558/4 & 5

Gebäudedaten

Grundfläche: je ~ 655m²



Das Urlaubsparadies

Südsteiermark

ist beliebter denn je.



Die „steirische Toskana“ gilt als eines der beliebtesten Urlaubs- und Erholungsgebiete Österreichs

Die Erlebnisregion Südsteiermark im Herzen des südlichen Steirischen Weinlands zählte im Tourismusjahr 2023 insgesamt 820.295 Nächtigungen – ein Zuwachs von +1,7% im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Gästeankünfte stiegen leicht auf 333.352 (+0,9%). Besonders bemerkenswert ist der langfristige Trend: In den letzten fünf Jahren legte die Nächtigungszahl um +5,6% zu – ein klares Signal für eine stetig wachsende Nachfrage.

Ein ideales Umfeld für Investoren, die auf nachhaltige Tourismus- und Immobilienprojekte setzen. Im Fokus steht dabei der Sommerhalbjahrestourismus: 83% aller Nächtigungen entfallen auf die Monate Mai bis Oktober – getragen von Wein- und Wandertourismus in einer der schönsten Genusslandschaften Österreichs, oft liebevoll als „steirische Toskana“ bezeichnet.

Quelle: www.verwaltung.steiermark.at | Stand: 2024

Umgebung & Lage

Kitzeck im Sausal (Bezirk Leibnitz) liegt malerisch inmitten der steirischen Weinberge und gilt als höchstgelegener Weinort Österreichs. Umgeben von sanften Hügeln und Weingärten bietet der Ort eine einzigartige Kombination aus Naturidylle und guter Erreichbarkeit. Nur wenige Fahrminuten trennen Kitzeck von den wichtigsten Nahversorgern und der A9 Pyhrnautobahn. Hier verbindet sich exklusiver Wohnkomfort mit authentischem Naturerlebnis.

- **Top-Lage in den südsteirischen Weinbergen**

2.500 km Wanderwege; Radweg-Netz von über 1.000 km

- **flexible Ganzjahresnutzung**

Sommer: Wein- und Wanderhotspot | Winter: Ruhelage, Wellnessangebote

- **Touristische Infrastruktur in unmittelbarer Nähe**

Restaurants, Weingüter, Wanderwege, Bike-Trails vor der Haustüre

- **Nahversorgung & urbane Anbindung**

10 Min. nach Leibnitz – Nahversorgung im Ort

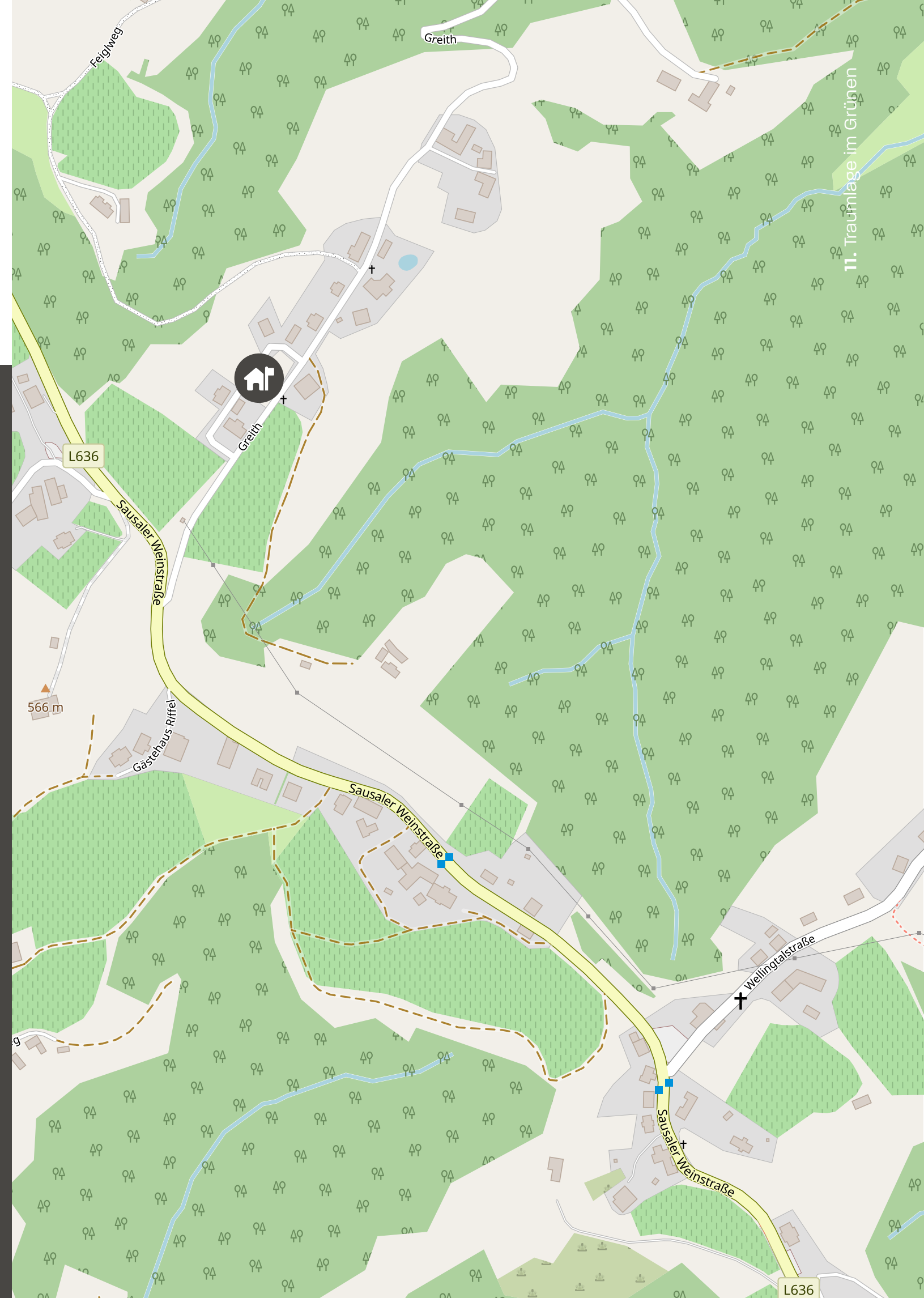
- **Verkehrsanbindung & Anreise (Auto)**

Autobahn A9 (Pyhrnautobahn) - Leibnitz - B74 - L636 - Kitzeck

- **Erreichbarkeit internationale Gäste (Flughafen)**

Graz: ca. 25 min | Wien: ca. 2 h | München: ca. 4 1/2 h

Routenplaner:



EG

14,32 m² Schlafzimmer EG

07,64 m² Bad

14,07 m² Eingang | Vorraum

02,55 m² Abstellraum

02,40 m² WC

38,71 m² KO | ESS | WOH



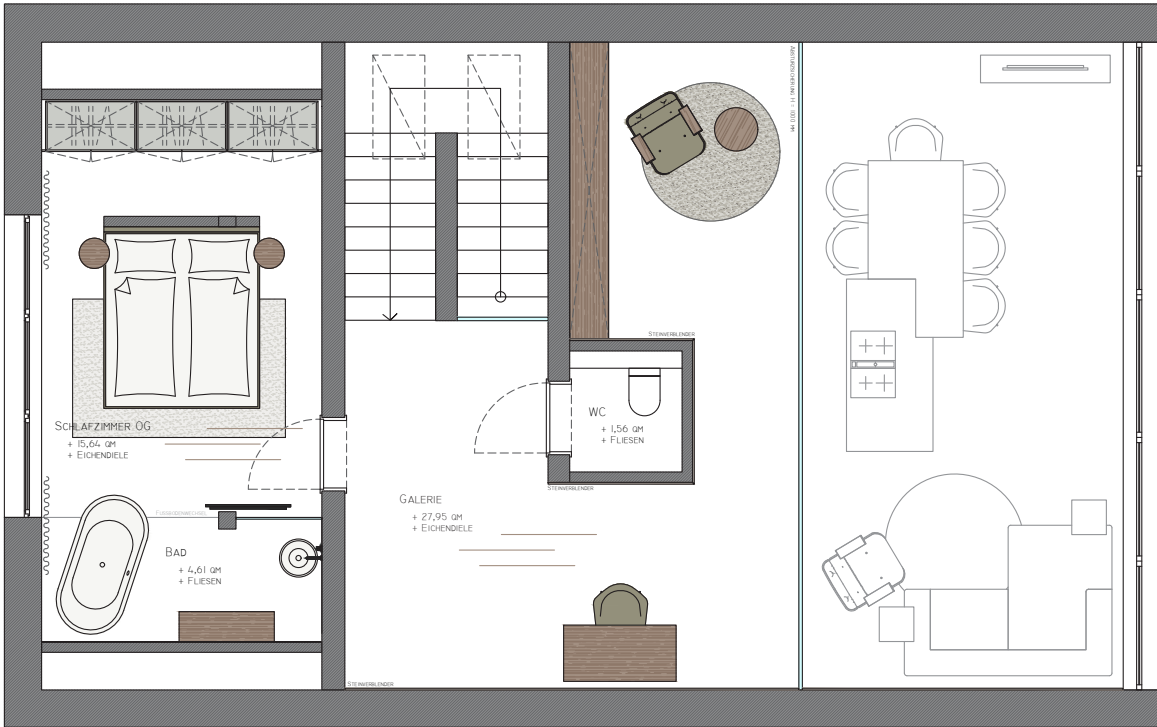
OG

15,64 m² Schlafzimmer OG

04,61 m² Bad

27,95 m² Galerie

01,56 m² WC





steiRer BLiCke REAL ESTATE

info@steirerblicke-real-estate.at | +43 664 88 25 25 01

Ihre Traumimmobilie wartet bereits!

Lassen Sie uns den ersten Schritt
gemeinsam gehen.

www.steirerblicke-real-estate.at

