steirer BLicke living

SÜDSTEIERMARK

Bauernstube Tombach

Zwischen Natur und Luxus: Bauernstube Tombach, Traumdomizil für zeitlose Wohlfühlmomente auf höchstem Niveau





JEDE IMMOBILIE ERZÄHLT IHRE GESCHICHTE

Inhaltsverzeichnis

Auf den folgenden Seiten öffnet sich ein erster Einblick in einen Ort,
der Lage, Atmosphäre und Lebensgefühl auf besondere Weise verbindet.

05 Objekt-Highlights

07 Rundum-Service

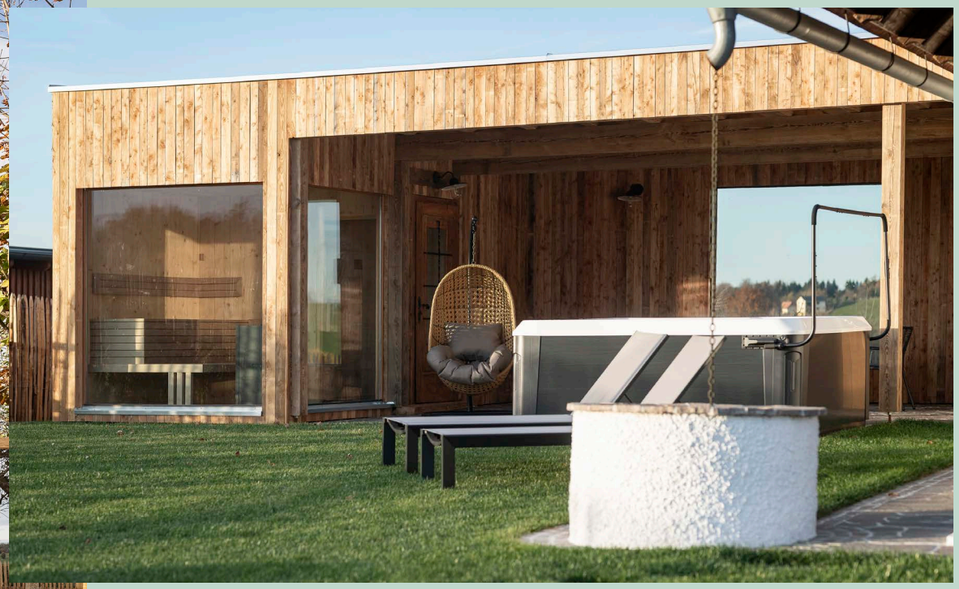
09 Die „steirische Toskana“

11 Traumlage in der Natur

13 Grundrisse

15 Exklusive Eindrücke





Unvergleichliche Kombination aus Luxus und Natur

Exklusive Highlights

Inmitten der sanften Hügel der Südsteiermark, wo die Zeit ein wenig langsamer vergeht, liegt die Bauernstube Tombach – ein Ort, an dem rustikaler Charme auf modernen Luxus trifft. Das warme Holz und der Duft nach Natur schaffen eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Ruhe ausstrahlt.

- Whirlpool
- Panoramasauna
- im Weingebiet
- Sonnenterrasse
- Vollausgestattete Küche
- 3x Schlafzimmer
- Garten mit Weinbergblick

Liebevoll erhaltenes Holzflair trifft auf exklusive Annehmlichkeiten: Der Whirlpool unter freiem Himmel und die Panoramasauna mit Blick über die grünen Hügel der Südsteiermark versprechen pure Erholung. Von Top-Buschenschänken und Weingütern umgeben bietet Tombach den idealen Rückzugsort. Natürliche Materialien und hochwertige Ausstattung schaffen ein harmonisches Ambiente für unvergessliche Momente.

ECKDATEN & FAKTEN:

Adresse

Tombach 30,
8544 Tombach

GB-Daten

KG Greith 66119,
EZ 272, ; GrSt. Nr.: 240/9 & 10

Gebäudedaten

Grundfläche: ca. 1600 m²
Wohnfläche: ca.180 m²
2 Schlafzimmer



IMMOBILIEN NEU GEDACHT

Privat genießen und profitabel investieren

Diese Immobilie verbindet privaten Rückzugsort mit flexiblem Nutzungspotenzial. Ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder zur touristischen Vermietung – hier entsteht ein Ort, der nicht nur zum Ankommen einlädt, sondern auch langfristig mitgedacht ist.

Durch Lage, Ausstattung und Konzept eröffnet sich eine Immobilie, die auf unterschiedliche Lebensmodelle reagieren kann. Besonders interessant ist die Kombination aus Eigennutzung und touristischer Vermietung: privat genießen, bei Bedarf professionell vermarkten und wirtschaftliches Potenzial nutzen.

Hauptwohnsitz — OPTION 01

Leben, wo andere Urlaub machen – mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität direkt vor der Tür. Ein Zuhause für alle, die dauerhaft an einem besonderen Ort ankommen möchten.

Zweitwohnsitz — OPTION 02

Der eigene Rückzugsort für Wochenenden, Ferienzeiten und spontane Auszeiten. Privat nutzbar, flexibel planbar und jederzeit bereit für den nächsten Aufenthalt.

Touristische Vermietung — OPTION 03 • EMPFOHLEN

Privat genießen und wirtschaftliches Potenzial nutzen. Die Immobilie kann touristisch vermietet werden und bleibt zugleich für die eigene Auszeit verfügbar. Auf Wunsch übernimmt steiRerBLiCke Living die professionelle Vermarktung, Gästekommunikation, Buchungsabwicklung und laufende Betreuung – für ein Nutzungskonzept, das Komfort und Einnahmen verbindet.

Investieren. Vermieten. Profitieren.

Eine Ferienimmobilie entfaltet ihr volles Potenzial, wenn Nutzung, Vermarktung und Betreuung zusammenspielen. Genau hier setzt steiRerBLiCke Living an: mit Erfahrung aus der touristischen Vermietung, einem starken Markenauftritt und einem eingespielten Netzwerk.

- Nutzung als Hauptwohnsitz möglich
- Nutzung als Zweitwohnsitz möglich
- Touristisches Vermietungskonzept möglich
- Eigennutzung und Vermietung kombinierbar
- Professionelle Vermarktung über steiRerBLiCke
- Betreuung von Buchung bis Aufenthalt
- Gästeservice, Reinigung & Facility Service
- Netzwerk an regionalen Partnerbetrieben
- Langfristiges Potenzial durch Lage und Konzept

KAUFPREIS & KAUFNEBENKOSTEN:

- **Kaufpreis:** 980.000,00 € netto
- **Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis
  Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis
  Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom Kaufpreis
  Kaufvertrags- und treuhändische Abwicklung: ca. 1,5 % vom Kaufpreis.

ZAHLEN & MÖGLICHE RENDITE:

- **Nettojahresmieteinnahmen:** Prognose nach Anlaufzeit ca. € 61.000,00 nach Abzug Management-Fee
- **Betriebskosten:** prognostiziert ca. € 10.000,00 pro Jahr
- **Rendite:** Prognose ca. 5,2 % auf Basis des Kaufpreises und der Netto-Einnahmen nach Betriebskosten

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Zweitwohnsitz • Hauptwohnsitz • touristische Vermietung

ENERGIEKENNZAHLEN:

auf Anfrage

DAS URLAUBSPARADIES

Südweststeiermark

IST BELIEBTER DENN JE.

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







Die Erlebnisregion Süd- und Weststeiermark, bestehend aus den Bezirken Leibnitz und Deutschlandsberg, zählte im Tourismusjahr 2025 insgesamt 852.476 Nächtigungen – ein Zuwachs von +1,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Gästeankünfte stiegen auf 352.102 (+1,9 %). Besonders bemerkenswert ist der langfristige Trend: In den letzten fünf Jahren legten die Ankünfte um +27,2 % und die Nächtigungen um +17,5 % zu – ein klares Signal für eine stetig wachsende Nachfrage.

Ein ideales Umfeld für Investoren, die auf nachhaltige Tourismus- und Immobilienprojekte setzen. Im Fokus steht weiterhin der Sommerhalbjahrestourismus: 82 % der jährlichen Ankünfte und Nächtigungen entfallen durchschnittlich auf die Monate Mai bis Oktober – getragen von Wein-, Genuss- und Wandertourismus in einer der reizvollsten Landschaften Österreichs, geprägt von Schilcher-, Südsteirischer, Klapotetz- und Sausaler Weinstraße.

Quelle: Landesstatistik Steiermark & Statistik Austria

Umgebung & Lage

Die Bauernstube Tombach in Tombach 30, 8544 Tombach liegt malerisch inmitten der südsteirischen Weinberge und gilt als hochwertiger Rückzugsort für Naturliebhaber und Genießer. Umgeben von sanften Hügeln, traditionellen Buschenschänken und renommierten Weingütern bietet die Liegenschaft eine einzigartige Kombination aus Naturidylle und guter Erreichbarkeit.

- Top-Lage in den südsteirischen Weinbergen

Malerisch zwischen Weingütern, Buschenschänken und unberührter Natur

- flexible Ganzjahresnutzung

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

- Touristische Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Weingüter, Buschenschänken, Wanderwege, Bike-Trails rund um Tombach

- Nahversorgung & urbane Anbindung

20 Min. nach Leibnitz - Nahversorgung und Infrastruktur schnell erreichbar

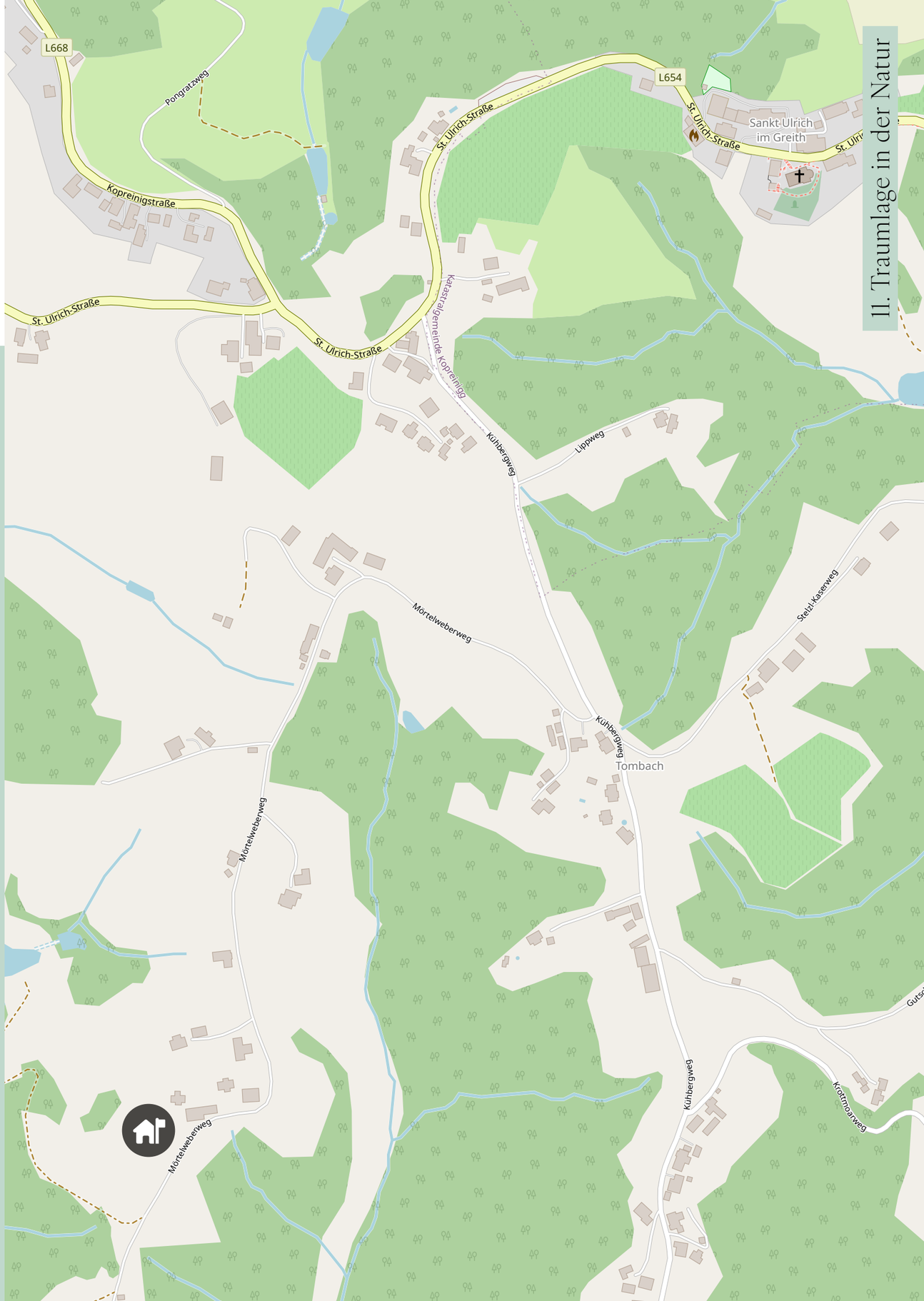
- Verkehrsanbindung & Anreise (Auto)

Autobahn A9 (Pyhrnautobahn) über Leibnitz und B74

- Erreichbarkeit internationale Gäste (Flughafen)

Graz: ca. 45 Min. | Wien: ca. 2,5 h | München: ca. 4,5 h



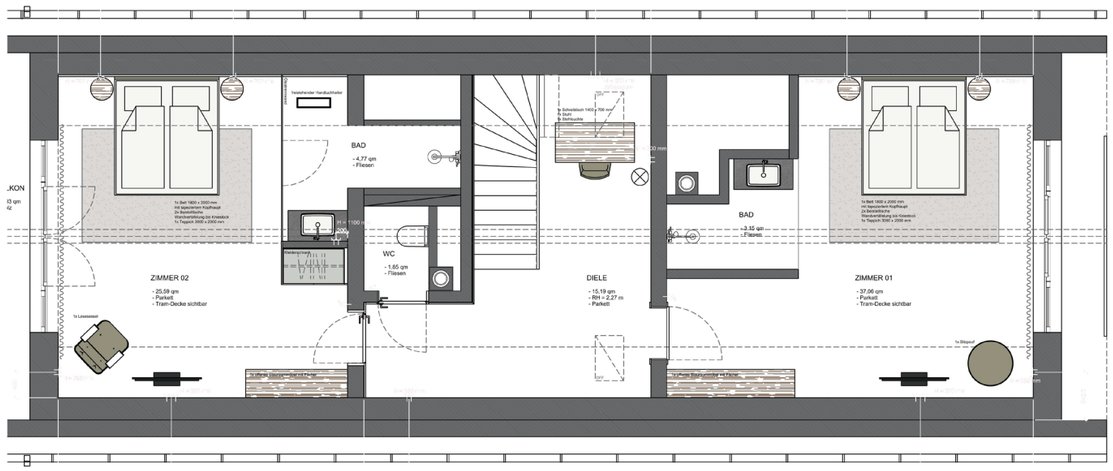


II. Traumlage in der Natur

EG

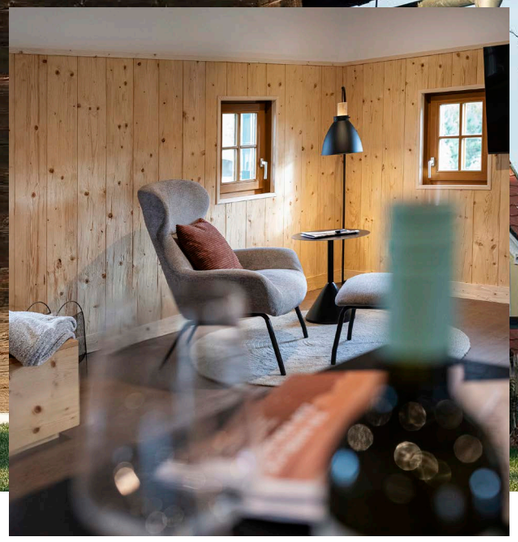


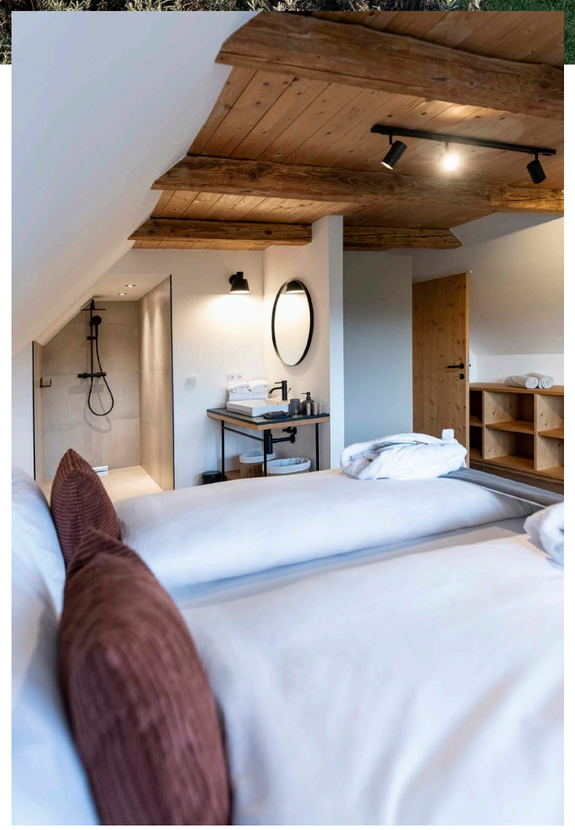
OG



Wohnfläche: ~ 180 m²







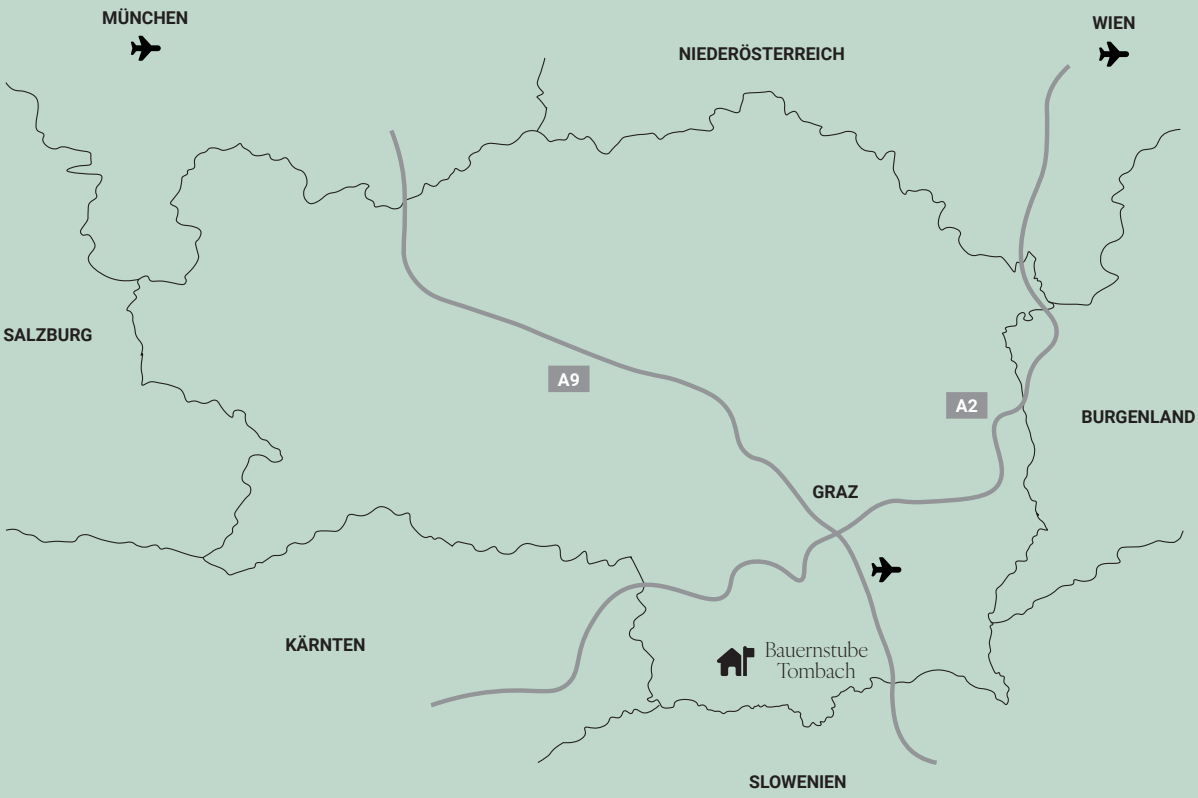


Allgemeine Bauinformationen

Bauweise:	Holz/Massivbauweise
Baujahr:	saniert 2025
Heizung:	Biomasse
Befeuerung:	Pellets
Fenster:	Holz
PV-Anlage:	7,5 kWh
Klima:	vorhanden

Wo Immobilien zum Lebensgefühl werden.

steiRerBLiCke **Living**



Bereit für einen tieferen Blick?

Mehr Informationen und Details zum Objekt auf Anfrage.

living@steirerblicke.at | +43 664 2318300

steirerblicke-living.at