

**Einzigartige Landwirtschaft mit Weingärten in Alleinlage  
und atemberaubender Aussicht - Leutschach an der  
Weinstraße**



Kapelle

**Objektnummer: 1665\_7463**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Landwirt. Betriebe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8463 Leutschach
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.421.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Alois Marchel

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 000  
H +43 316 296 000  
F +43 296 000-5

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



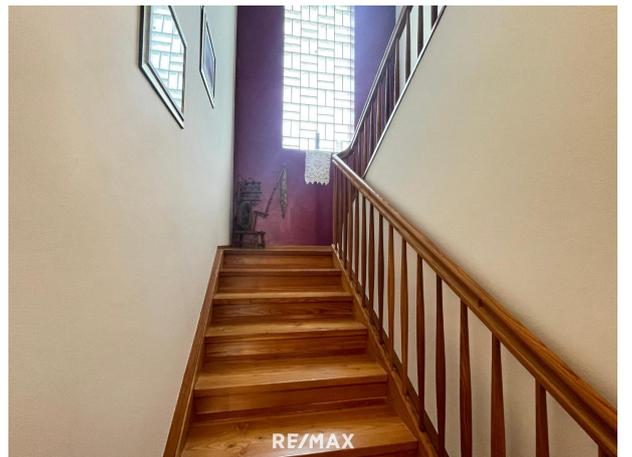
















## Objektbeschreibung

Zum Angebot steht das malerische Anwesen in Leutschach an der Weinstraße. Kranach befindet sich in der charmanten Gemeinde Leutschach an der Weinstraße in Alleinlage, welche in der idyllischen Südsteiermark Österreichs liegt. Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und Schönheit, umgeben von sanften Hügeln und üppigen Weinbergen. Graz und Maribor sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten eine Vielzahl von Einkaufs-, Bildungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1968 erbaut und bietet neben den Weinbergen mehrere Grundstücke mit einer charmanten Kapelle sowie verschiedenen Nebengebäuden im Hofareal.

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

**Das Wohnhaus** verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails. Es wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet. Die Wohnfläche teilt sich auf zwei Geschosse auf. Im Kellergeschoss sind diverse Lagerräume sowie die Heizanlage untergebracht. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 aufgerüstet und umfasst einen effizienten Holzvergaser-Ofen mit einem großzügigen Pufferspeicher von 3000 Litern. Diese moderne Heizlösung sorgt für wohlige Wärme und trägt gleichzeitig zur Nachhaltigkeit des Anwesens bei. **Ausstattungsdetails:** - Beton- und Ziegelbauweise - Dach aus hochwertiger Tondacheindeckung - gediegene Böden - großzügige Raumaufteilung - Neuwertige Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung und Insektenschutzgittern **Wirtschaftsgebäude:** Zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören vier Nebengebäude sowie ein großzügiges Carport für mehrere Fahrzeuge. Wirtschaftsgebäude Nordost: - Stallgebäude für Nutztiere - Lagerflächen und Einstellflächen für landwirtschaftliche Gerätschaften Wirtschaftsgebäude Südost: - Weinverkaufsstelle mit Lagerflächen auf zwei Geschosse aufgeteilt Wirtschaftsgebäude West: - Abstellfläche für Traktoren und landwirtschaftliche Maschinen, Holzlage Nebengebäude Nord: - Lagerflächen **Kapelle:** Die Kapelle des Weinguts in Leutschach, eingebettet in die umliegenden Weinberge, zeichnet sich durch ihren rustikalen Charme aus und bietet einen idyllischen Ausblick auf die Landschaft. Die Kapelle bietet einen Ort der Ruhe und kann für besondere Anlässe wie Hochzeiten gemietet werden, was sie zu einem romantischen Veranstaltungsort macht. **Übersicht Flächen:** Weingärten: ca. 50.450 m<sup>2</sup> Ackerflächen: ca. 9.200 m<sup>2</sup> Wiesenflächen: ca. 81.460 m<sup>2</sup> Waldflächen: ca. 224.650 m<sup>2</sup> Hofstelle: ca. 3.250 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche: ca. 369.000 m<sup>2</sup> **Beschreibung Wert und Wohnrecht:** Die Verkäufer beabsichtigen für sich ein Wohnrecht für die Dauer von maximal 15 Jahren einzuräumen, welches sich auf das Wohngebäude sowie das westliche Wirtschaftsgebäude mit angrenzendem Carport erstreckt. Die genaue Festlegung der dazugehörigen Grundstücksfläche soll gemeinsam mit den Käufern abgestimmt werden. **Gesamtwert der Liegenschaft: ca. € 2.046.000, -- Wohnrecht für 15 Jahre: ca. € 624.600, -- Barkaufpreis: € 1.421.400, --** Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**

