

## Landwirtschaftliche Liegenschaft nahe Stubenberg



Objektnummer: 961/35351

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8223 Stubenberg am See
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

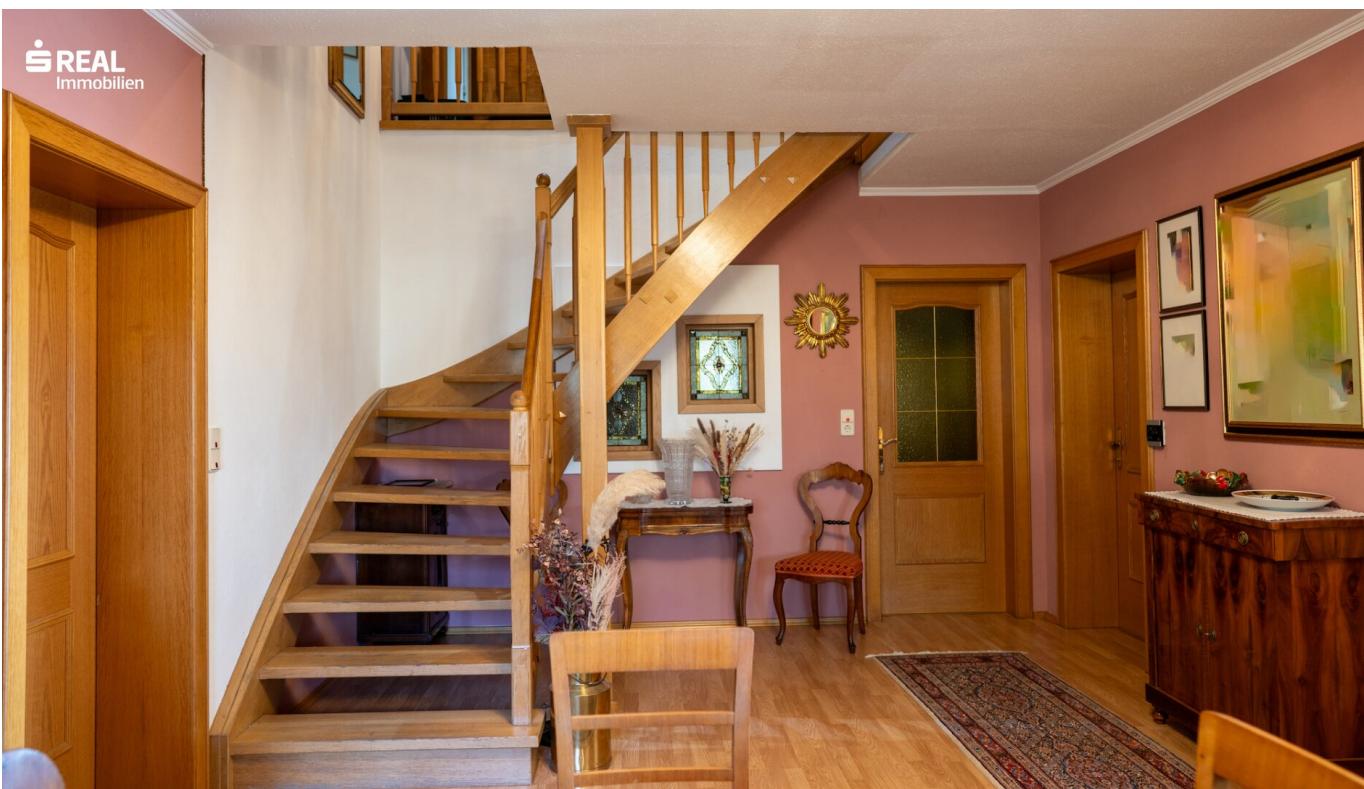
s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380  
H +43 664 8183053

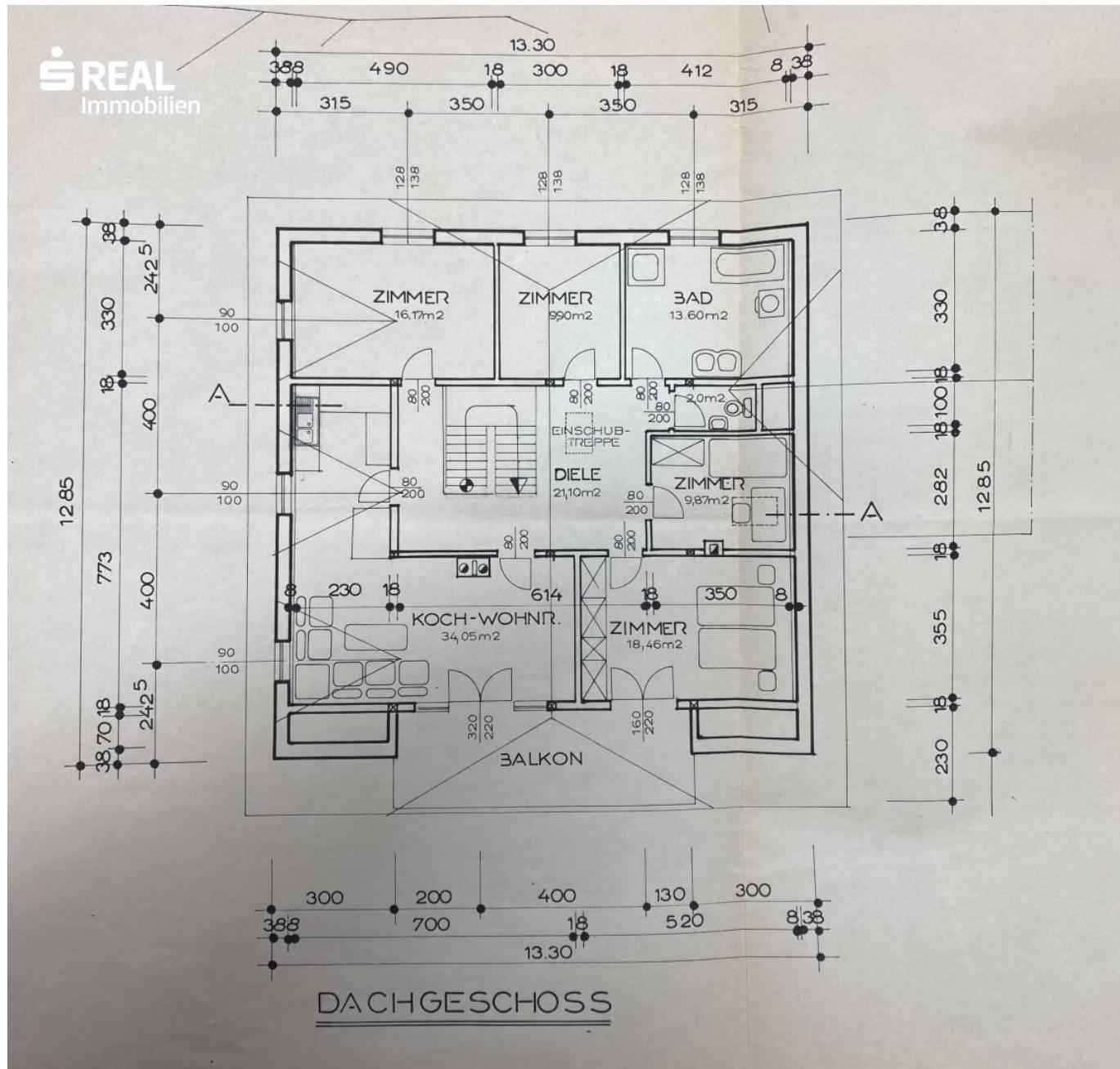


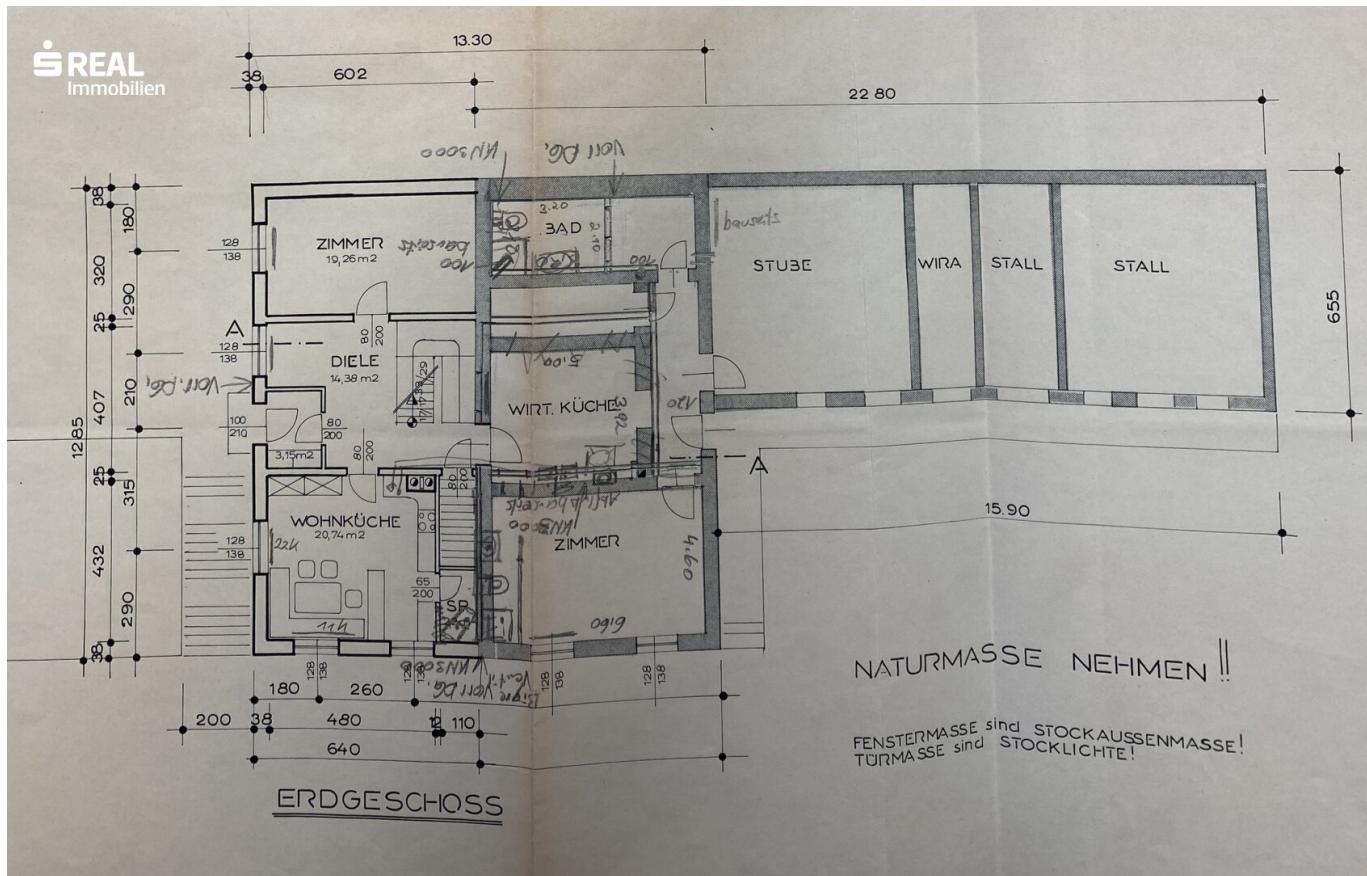
Mitglied des  
immobilienring.at

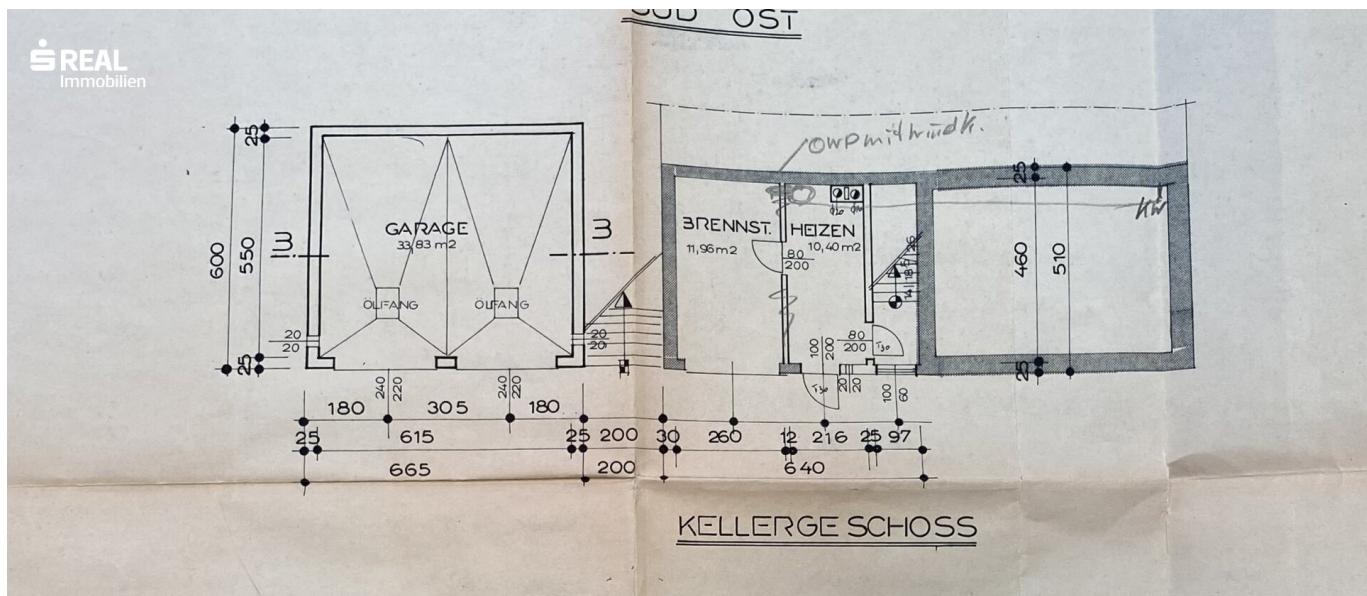
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

### Landwirtschaftliche Liegenschaft in der Nähe von Stubenberg

Inmitten der idyllischen Natur von Stubenberg, liegt diese einzigartige Landwirtschaft mit einer Grundfläche von etwa 5,5 Hektar. Die Liegenschaft umfasst sowohl landwirtschaftliche Nutzflächen als auch Waldgebiete und befindet sich in absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse. Diese exklusive Lage bietet Privatsphäre und ein unvergleichliches Naturerlebnis.

Der Altbestand des Wohnhauses wurde 1986 durch einen großen Um- und Zubau erweitert und generalsaniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen bietet das Haus großräumigen Wohnkomfort. Angrenzend befindet sich ein Altbestand mit Wirtschaftsräumen und Stallungen. Drei weitere Nebengebäude auf dem Grundstück können als Lagerflächen, Werkstätten oder Stallungen genutzt werden.

Die Liegenschaft ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem weitläufigen Anwesen mit vielfältiger Nutzung sind. Ob als landwirtschaftlicher Betrieb, Nutztierhaltung oder Selbstversorgerhof – hier sind den Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

#### Video zur Liegenschaft

#### Aufteilung Erdgeschoss:

- Großer zentraler Eingangsbereich
- Küche mit gemütlichem Essbereich
- Separates Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kleines Badezimmer
- Wirtschaftsküche
- Großer Sanitärbereich / Bad
- Hinterausgang zum Nebengebäude

#### Obergeschoss:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Das Obergeschoß ist über ein Stiegenhaus im Eingangsbereich erreichbar.

- Vorraum mit mittig platziertem Stiegenhaus, alle Räume sind rundherum angeordnet
- Offener Wohnbereich mit Küche und Essecke, bietet Zugang auf den überdachten Balkon
- Drei (Schlaf-) Zimmer, eines davon ebenfalls mit Balkonzugang
- Büro / Schrankraum
- Großes Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Separates WC
- Zugang zum Dachboden über eine Treppe – der Platz ist ideal als Hobbyraum nutzbar

#### **Nebengebäude & Außenbereich:**

- Altbestand mit Wirtschaftsräumen und Ställen
- 3 weitere Nebengebäude
- Garage mit elektrischem Tor, bietet Platz für zwei Fahrzeuge
- Große Terrasse mit 34 m<sup>2</sup> über der Garage
- ein kleiner Teil des Hauses ist unterkellert (wird hauptsächlich für die Heizung genutzt)

#### **Technische Ausstattung:**

- Zentralheizung mittels Pellets
- Heizung erneuert im Jahr 2020
- Zusätzlich kann auch mit Stückholz geheizt werden (Herdofen im EG und großer Kachelofen im OG)



- Solaranlage mit Pufferspeicher und Photovoltaikanlage
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Versorgung über die Ortswasserleitung sowie eigenen Brunnen
- Starkstromanschluss

Diese außergewöhnliche Landwirtschaft bietet eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Naturverbundenheit und wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit. Die ruhige Lage, die großzügigen Flächen sowie die moderne Ausstattung machen dieses Anwesen zu einem einzigartigen Rückzugsort mit vielfältigem Potenzial. Die Region rund um Stubenberg ist sehr beliebt für Ausflüge. Besonders bekannt sind das Schloss Herberstein mit dem Zoo "Tierwelt Herberstein", und der Stubenbergsee, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln und Radfahren bietet. Die Region ist ideal für Naturliebhaber, Landwirte und all jene, die einen ruhigen Rückzugsort suchen. Dank einer guten Infrastruktur und moderner Versorgungseinrichtungen verbindet Stubenberg Tradition mit zeitgemäßem Komfort.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Klinik <7.000m

Apotheke <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN