

**\* Top-Lage Ligist: Traumhaftes Herrenhaus mit dzt. 4 Wohneinheiten und weiteren Grundstücken ca. 5% Rendite**

**\***



**Herrenhaus in Ligist / Weststmk.**



**Objektnummer: 7987/3296**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8563 Ligist
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.447,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	942,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)**

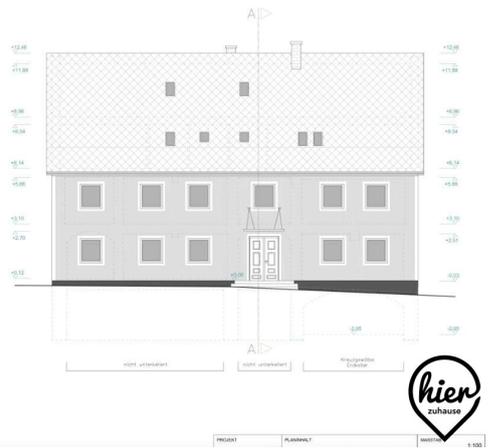
Hier zuhause e.U.  
Mariengasse 6  
8020 Graz

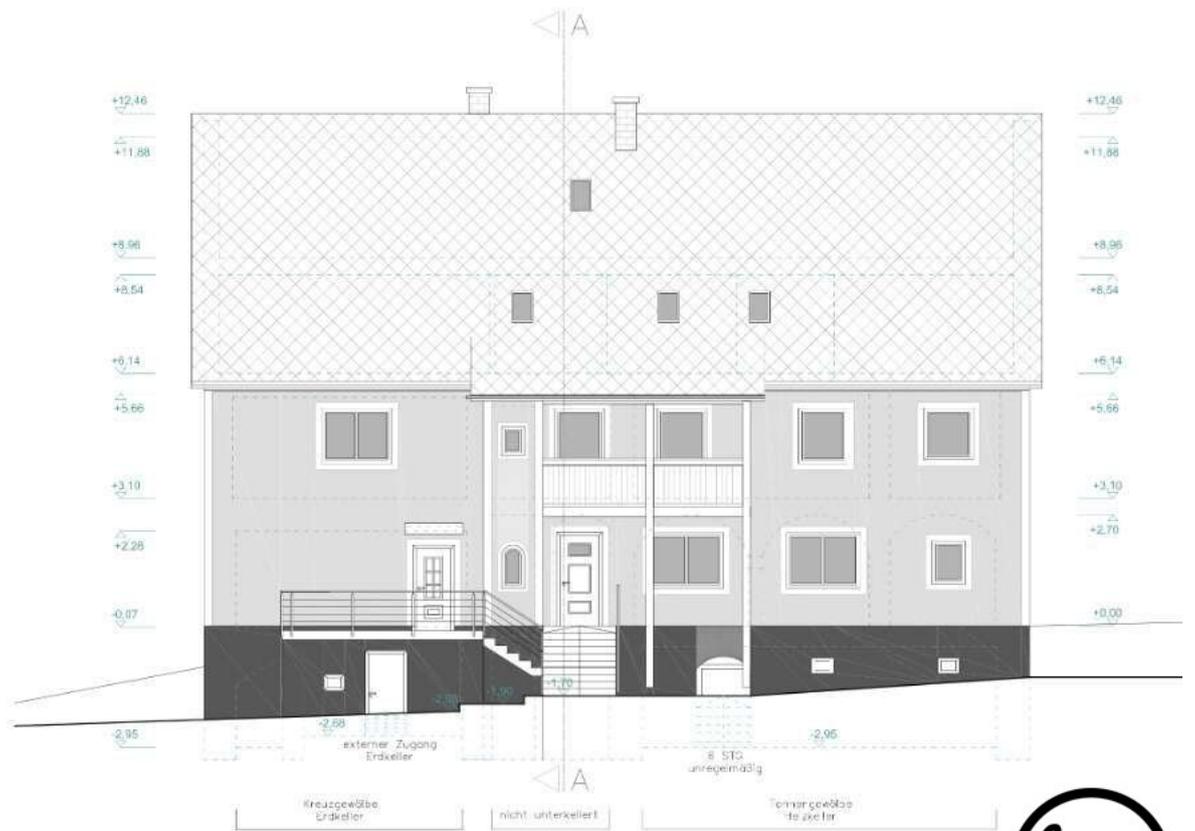
H +43 664 88296070

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



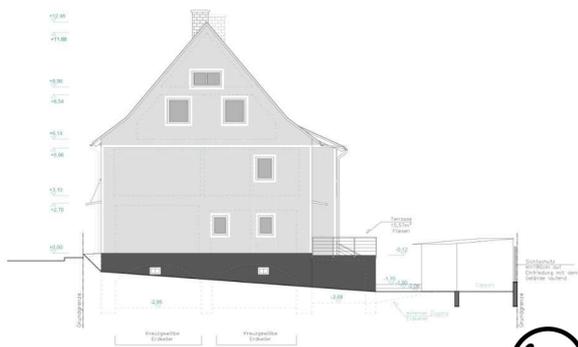
**Natascha Strohmeier**  
 Konzessionierte Immobilienreuhänderin  
 Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)  
 +43 664 88296070  
 natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com





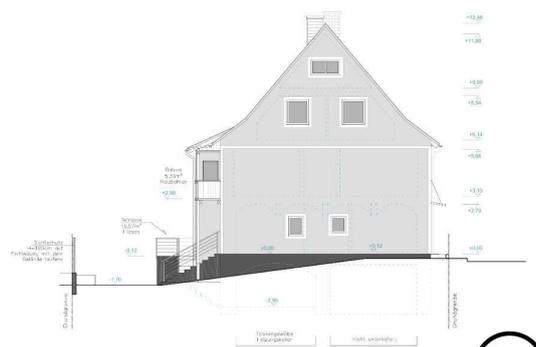
Ansicht Nord, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



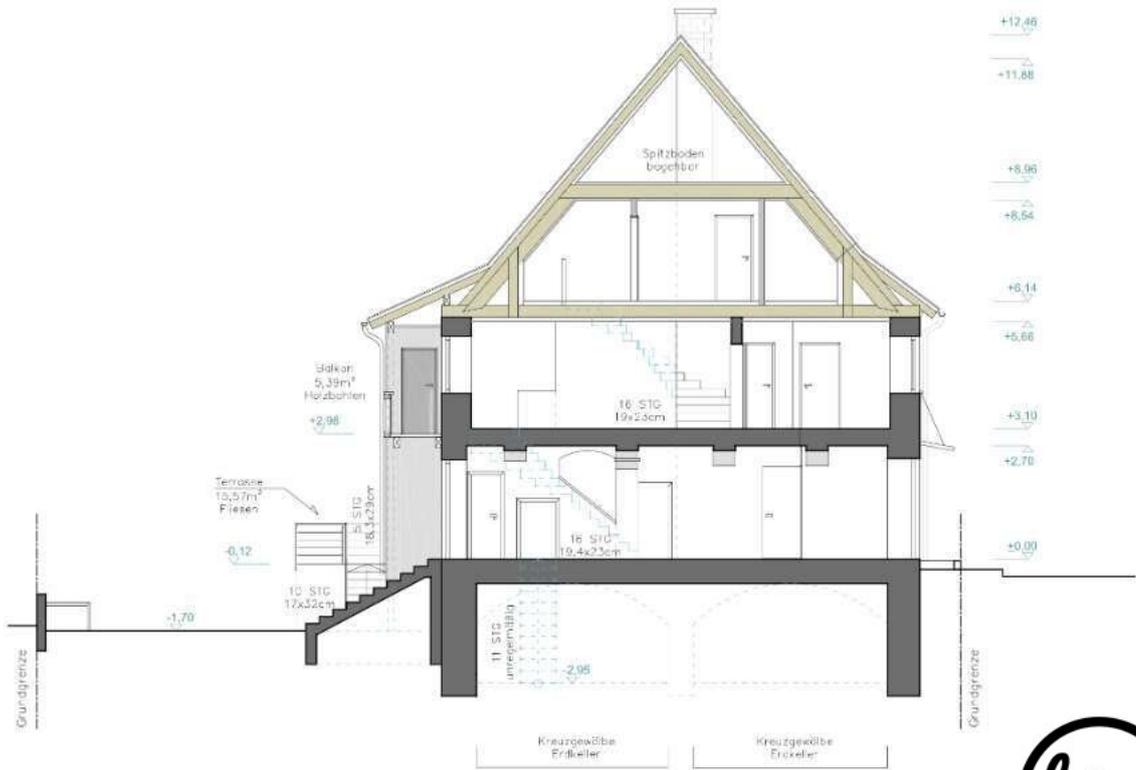
Ansicht Ost, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



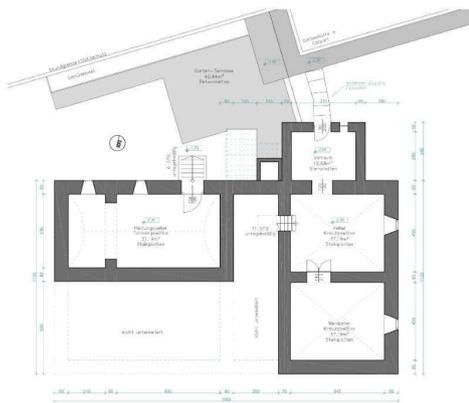
Ansicht West, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



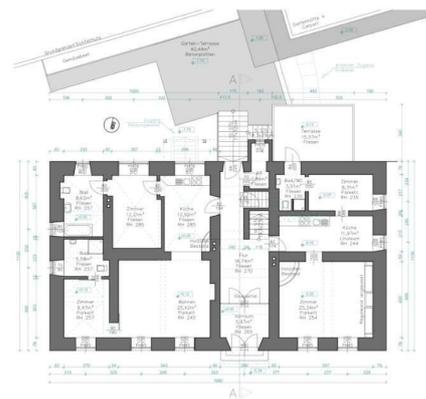
Schnitt A-A, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



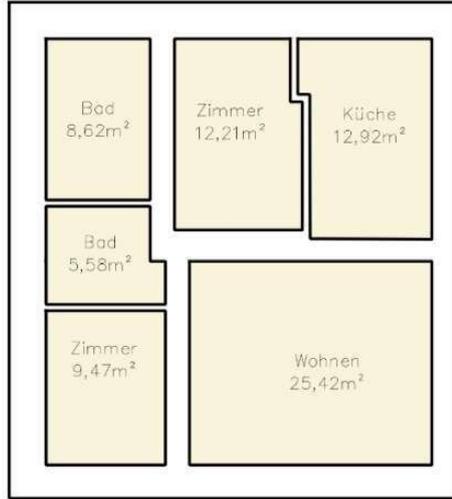
Grundriss KG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100

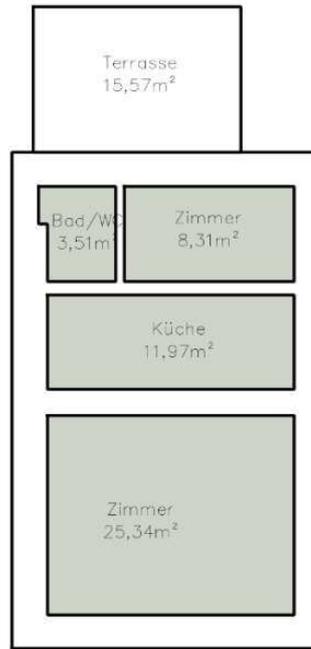


Grundriss EG, M 1:100

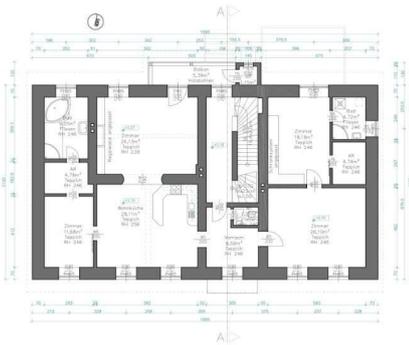
PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



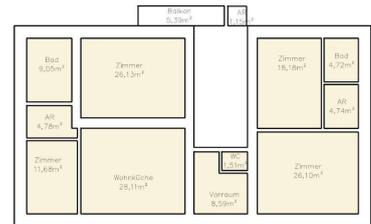
Wohnfläche	W1
Bad	8,62m <sup>2</sup>
Zimmer	12,21m <sup>2</sup>
Küche	12,92m <sup>2</sup>
Bad	5,58m <sup>2</sup>
Zimmer	9,47m <sup>2</sup>
Wohnen	25,42m <sup>2</sup>
Gesamt	74,22m <sup>2</sup>



Wohnfläche	W2
Bad	3,51m <sup>2</sup>
Zimmer	8,31m <sup>2</sup>
Küche	11,97m <sup>2</sup>
Zimmer	25,34m <sup>2</sup>
Gesamt	49,13m <sup>2</sup>



Bezeichnung	Fläche
Balkon	9,38m <sup>2</sup>
Garage	24,78m <sup>2</sup>
AR	4,78m <sup>2</sup>
Zimmer	11,88m <sup>2</sup>
Wohnküche	8,59m <sup>2</sup>
WC	1,51m <sup>2</sup>
Zimmer	18,18m <sup>2</sup>
Bad	4,72m <sup>2</sup>
AR	4,74m <sup>2</sup>
Zimmer	26,10m <sup>2</sup>
Gesamt	143,59m <sup>2</sup>



Wohnfläche	W3
Bad	9,05m <sup>2</sup>
Zimmer	26,13m <sup>2</sup>
AR	4,78m <sup>2</sup>
Zimmer	11,88m <sup>2</sup>
WKüche	8,59m <sup>2</sup>
Vorraum	8,59m <sup>2</sup>
WC	1,51m <sup>2</sup>
Zimmer	18,18m <sup>2</sup>
Bad	4,72m <sup>2</sup>
AR	4,74m <sup>2</sup>
Zimmer	26,10m <sup>2</sup>
Gesamt	143,59m <sup>2</sup>





Raum	Wohnfläche
Zimmer	15,45m²
AR	3,51m²
Bad	9,10m²
Flur	4,92m²
Zimmer	18,30m²
SR	4,47m²
AR	3,07m²
WC	3,00m²
Diele	9,46m²
WkÜche	50,25m²
Gesamt	121,53m²

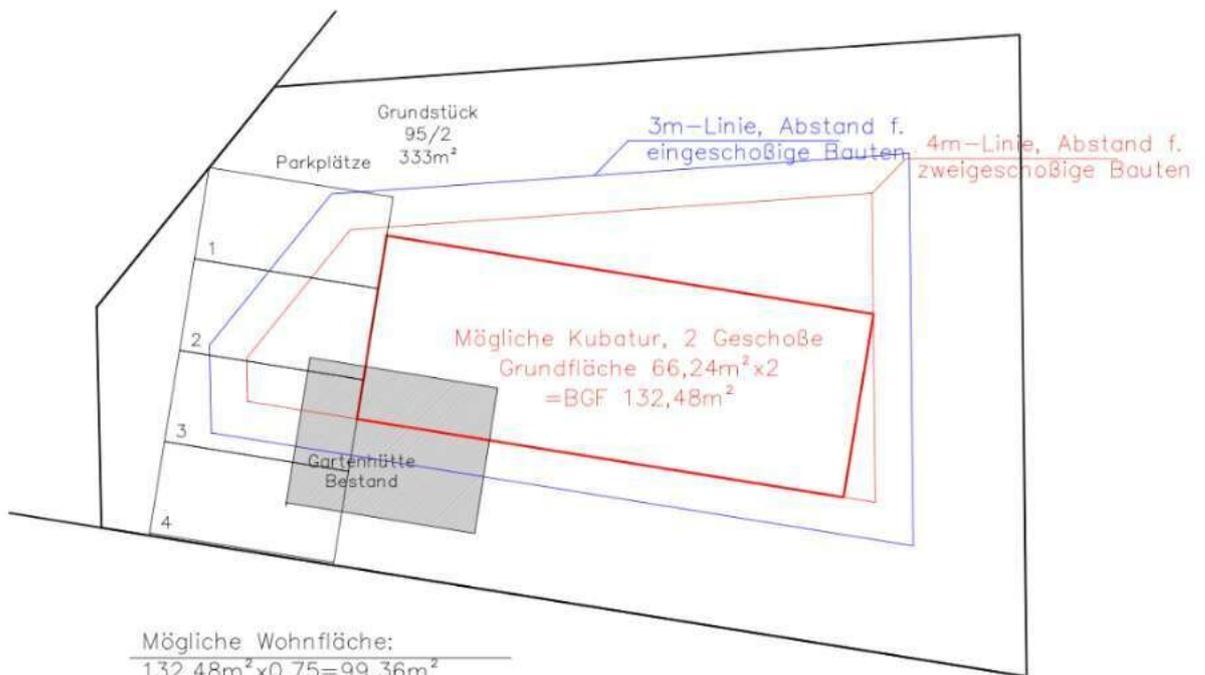
Grundriss DG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



Raum	Wohnfläche
Zimmer	15,45m²
AR	3,51m²
Bad	9,10m²
Flur	4,92m²
Zimmer	18,30m²
SR	4,47m²
AR	3,07m²
WC	3,00m²
Diele	9,46m²
WkÜche	50,25m²
Gesamt	121,53m²





Mögliche Wohnfläche:  

$$\frac{132,48\text{m}^2 \times 0,75}{1} = 99,36\text{m}^2$$

Dichteberechnung:  

$$\frac{132,48\text{m}^2}{333\text{m}^2} = 0,40$$

Machbarkeitsstudie, M 1:200



















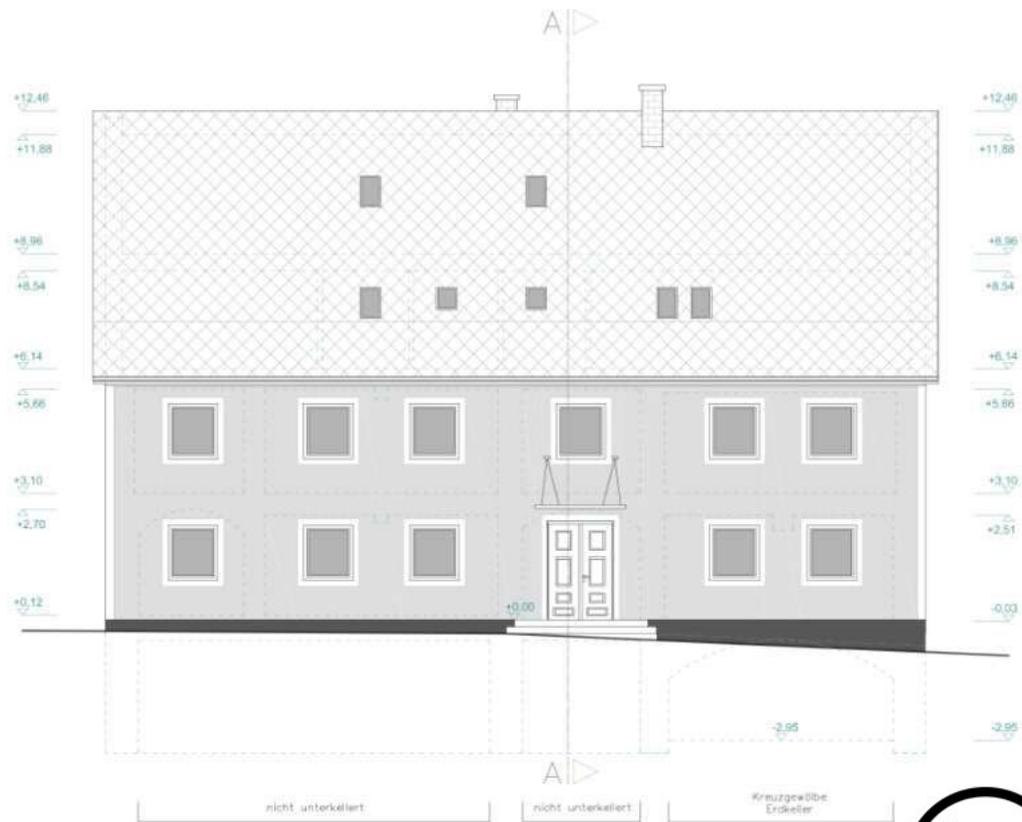












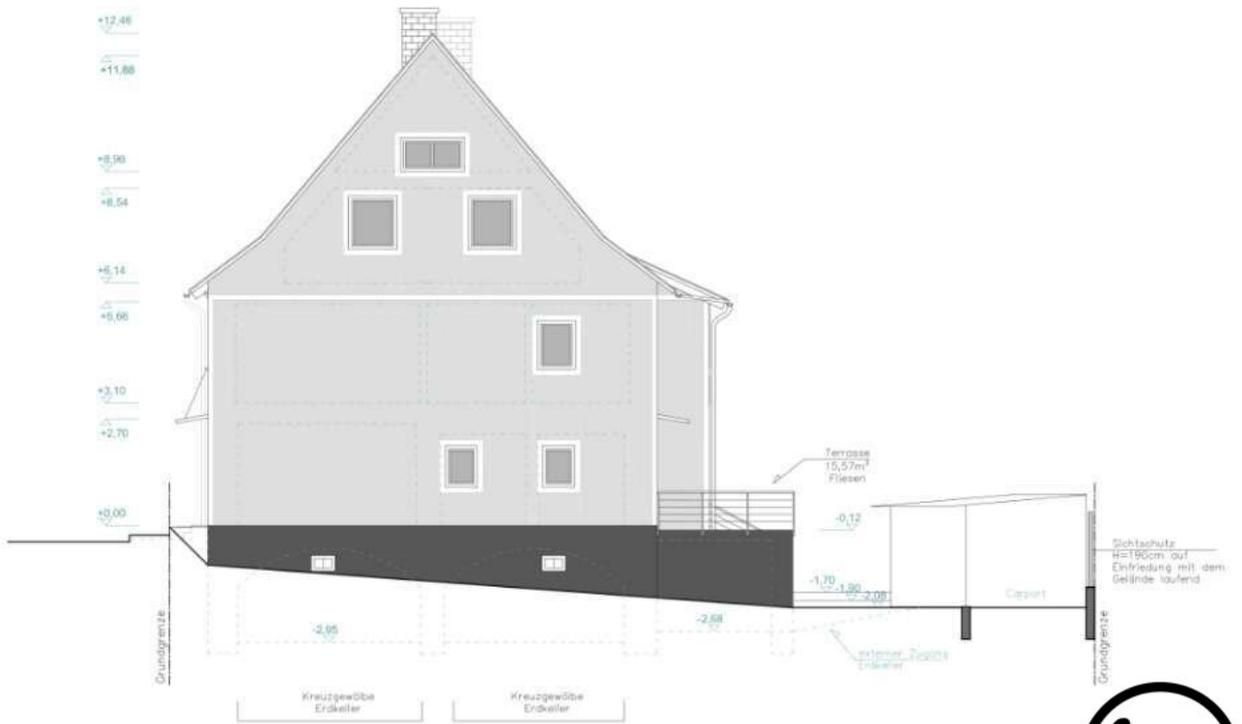
Ansicht Süd, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1:100
---------	------------	---------	-------



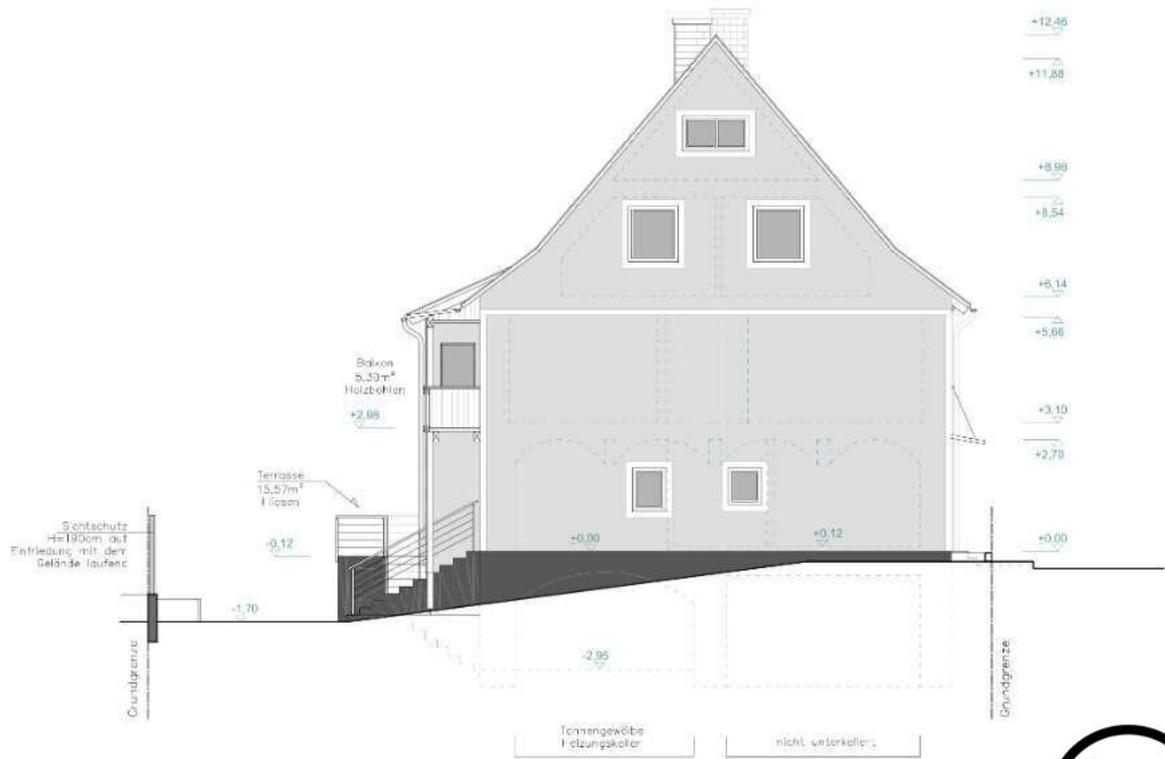
Ansicht Nord, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



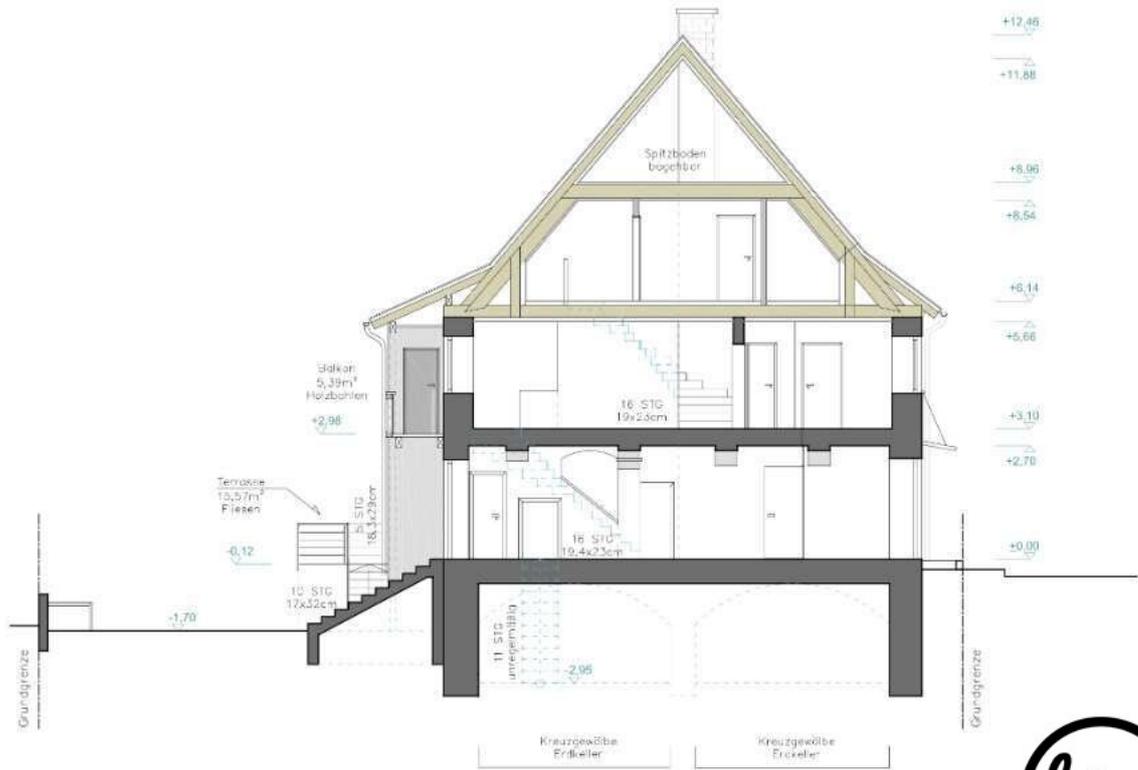
Ansicht Ost, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



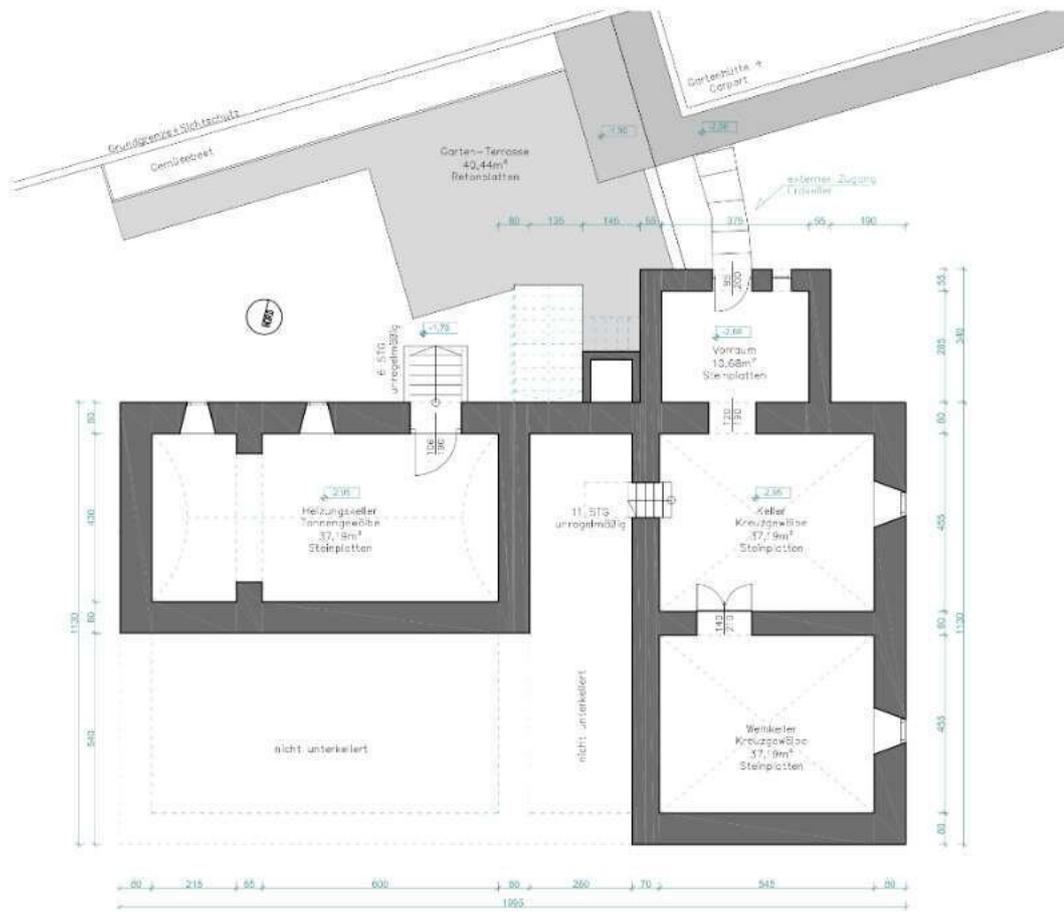
Ansicht West, M 1:100

PROJEKT	PLANNHALT	MASSTAB
		1:100



Schnitt A-A, M 1:100

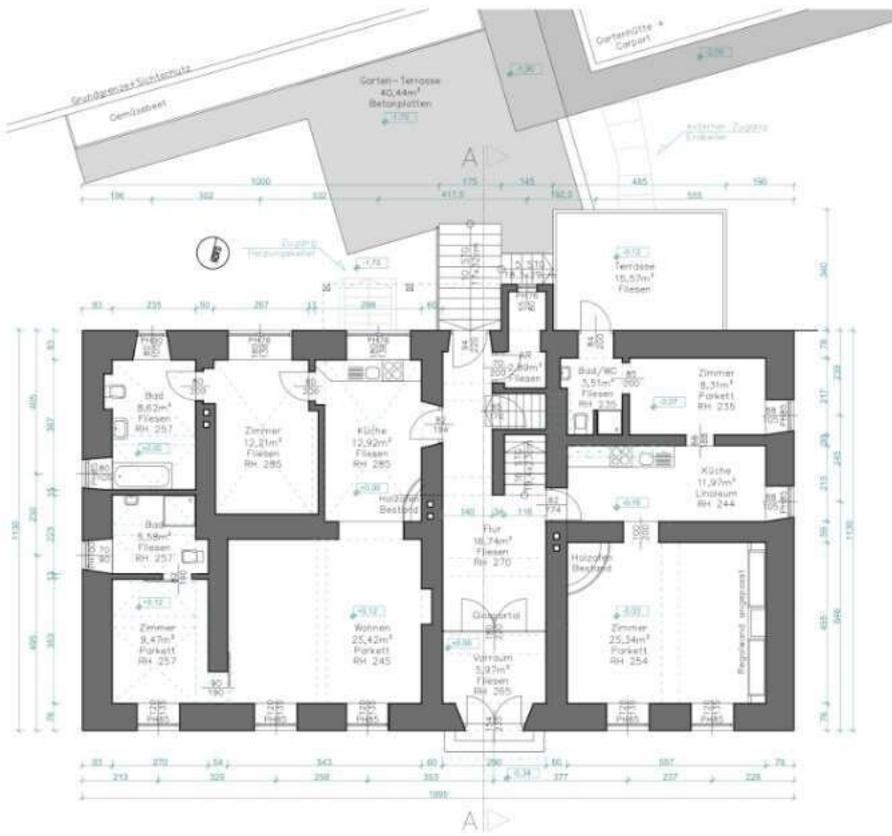
PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100



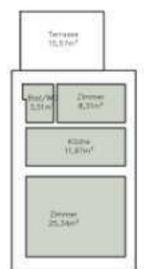
Grundriss KG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB
		1:100





Wohnfläche	W
Bad	5,62m <sup>2</sup>
Zimmer	12,21m <sup>2</sup>
Küche	12,92m <sup>2</sup>
Bad	5,58m <sup>2</sup>
Zimmer	9,47m <sup>2</sup>
Wohnen	25,42m <sup>2</sup>
Gesamt	74,22m <sup>2</sup>

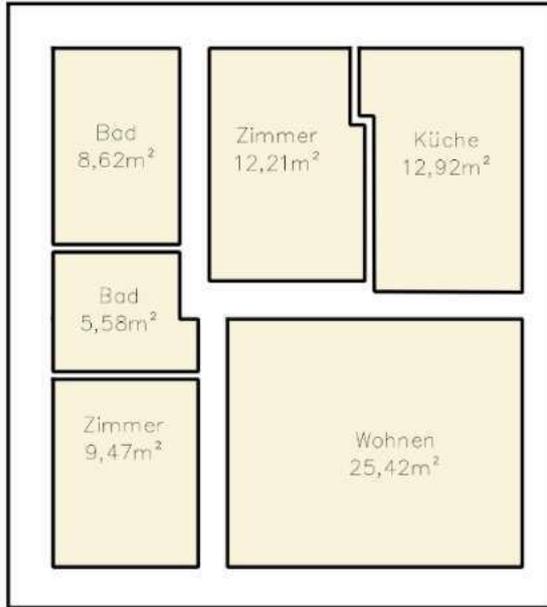


Wohnfläche	W
Bad	5,51m <sup>2</sup>
Zimmer	8,31m <sup>2</sup>
Küche	11,87m <sup>2</sup>
Zimmer	25,54m <sup>2</sup>
Gesamt	48,73m <sup>2</sup>

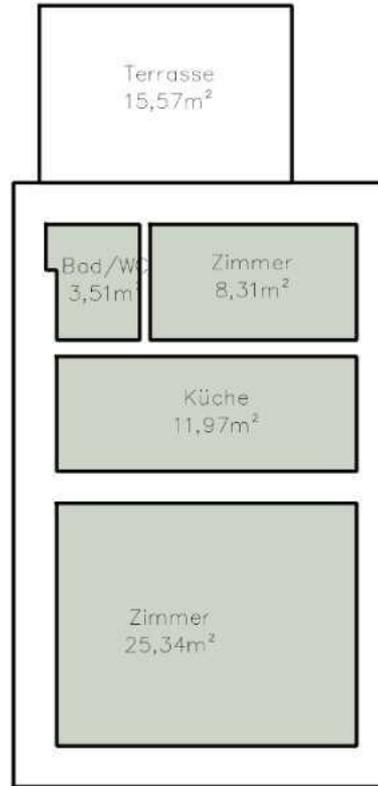
Grundriss EG, M 1:100



PROJEKT	PLANNUMMER	MASSSTAB
		1:100

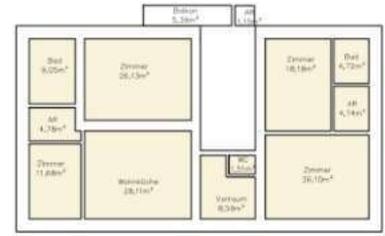
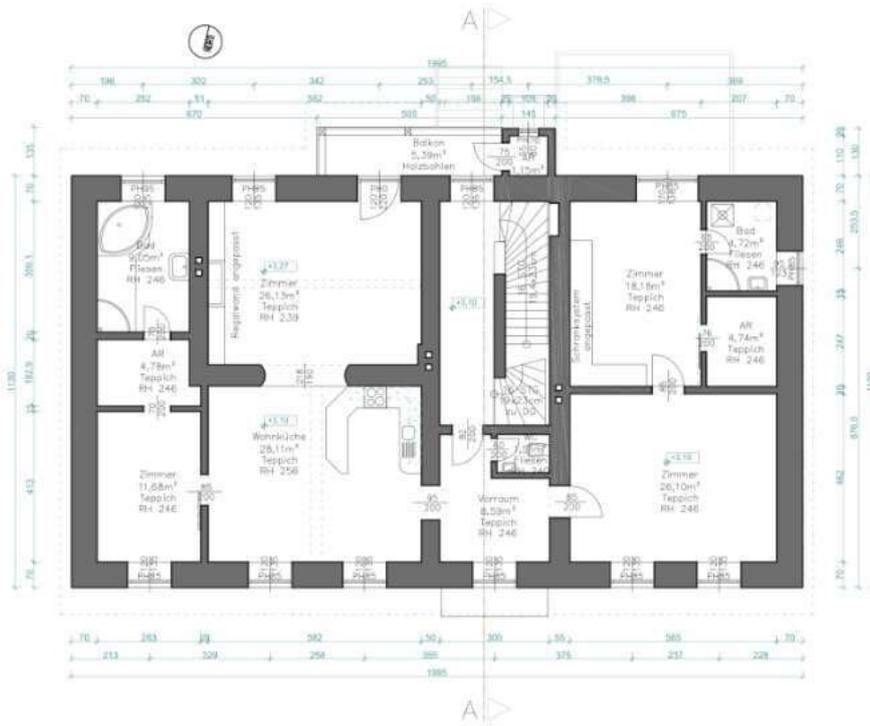


Wohnfläche	W1
Bad	8,62m <sup>2</sup>
Zimmer	12,21m <sup>2</sup>
Küche	12,92m <sup>2</sup>
Bad	5,58m <sup>2</sup>
Zimmer	9,47m <sup>2</sup>
Wohnen	25,42m <sup>2</sup>
Gesamt	74,22m <sup>2</sup>



Wohnfläche	W2
Bad	3,51m <sup>2</sup>
Zimmer	8,31m <sup>2</sup>
Küche	11,97m <sup>2</sup>
Zimmer	25,34m <sup>2</sup>
Gesamt	49,13m <sup>2</sup>



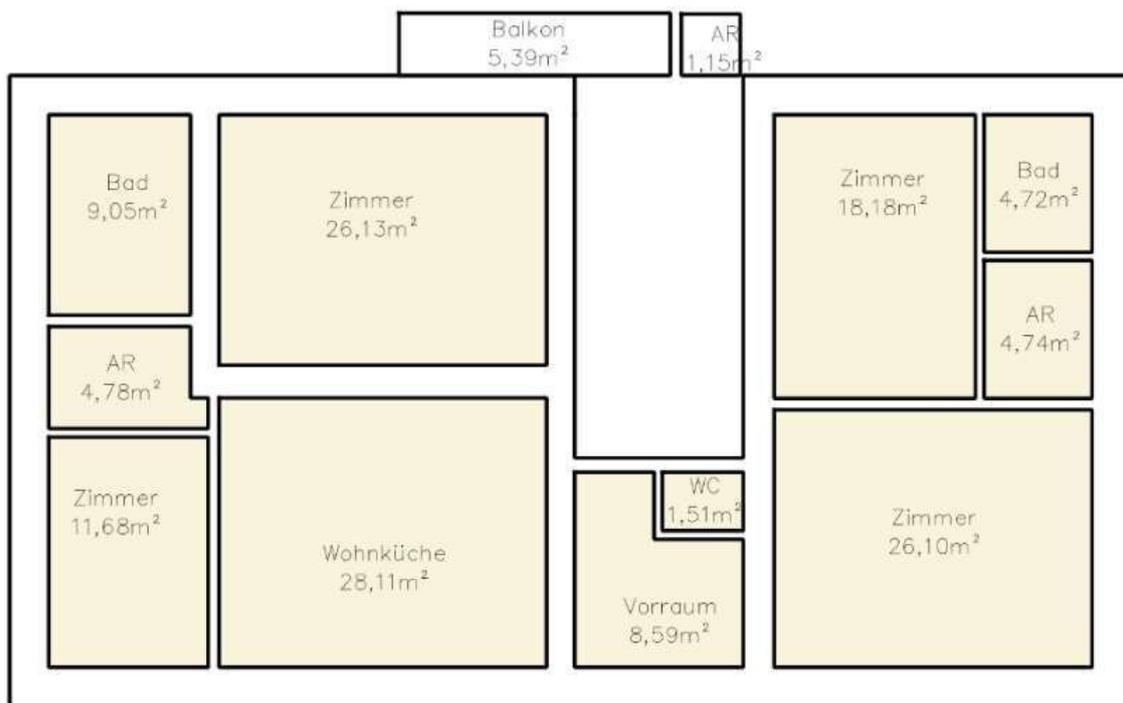


Raumfläche	WS
Bad	9,05m²
Zimmer	26,13m²
AR	4,78m²
Zimmer	11,68m²
Wküche	28,11m²
Vorraum	8,59m²
WC	1,51m²
Zimmer	18,18m²
Bad	4,72m²
AR	4,74m²
Zimmer	26,10m²
Gesamt	143,09m²

Grundriss OG, M 1:100

PROJEKT	PLANNHALT	MASSTAB
		1:100





Wohnfläche	W3
Bad	9,05m <sup>2</sup>
Zimmer	26,13m <sup>2</sup>
AR	4,78m <sup>2</sup>
Zimmer	11,68m <sup>2</sup>
WKüche	28,11m <sup>2</sup>
Vorraum	8,59m <sup>2</sup>
WC	1,51m <sup>2</sup>
Zimmer	18,18m <sup>2</sup>
Bad	4,72m <sup>2</sup>
AR	4,74m <sup>2</sup>
Zimmer	26,10m <sup>2</sup>
Gesamt	143,59m <sup>2</sup>





Raum	Wohnfläche	WB
Zimmer	15,45m <sup>2</sup>	
AR	3,51m <sup>2</sup>	
Bad	9,10m <sup>2</sup>	
Fur	4,92m <sup>2</sup>	
Zimmer	18,30m <sup>2</sup>	
SR	4,47m <sup>2</sup>	
AR	3,07m <sup>2</sup>	
WC	3,00m <sup>2</sup>	
Diele	9,46m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	50,75m <sup>2</sup>	
Gesamt	121,53m <sup>2</sup>	

Grundriss DG, M 1:100

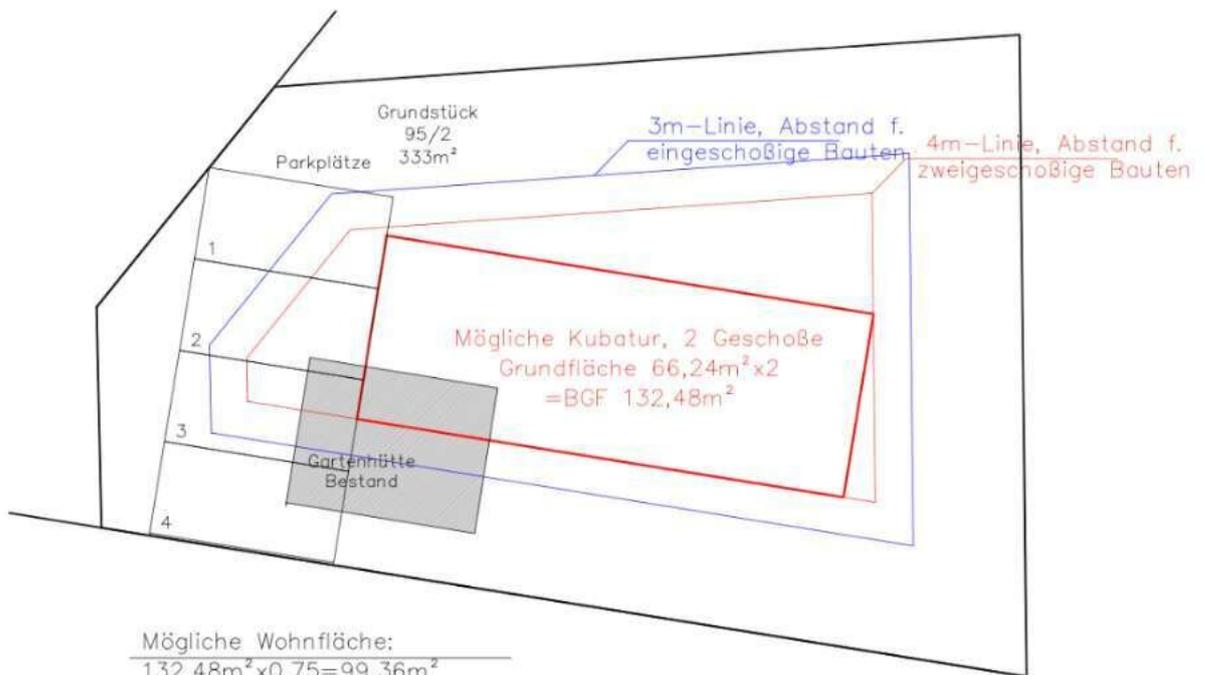
PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100





Wohnfläche	W4
Zimmer	15,45m <sup>2</sup>
AR	3,51m <sup>2</sup>
Bad	9,10m <sup>2</sup>
Flur	4,92m <sup>2</sup>
Zimmer	18,30m <sup>2</sup>
SR	4,47m <sup>2</sup>
AR	3,07m <sup>2</sup>
WC	3,00m <sup>2</sup>
Diele	9,46m <sup>2</sup>
Wküche	50,25m <sup>2</sup>
Gesamt	121,53m <sup>2</sup>





Mögliche Wohnfläche:  

$$\frac{132,48\text{m}^2 \times 0,75}{1} = 99,36\text{m}^2$$

Dichteberechnung:  

$$\frac{132,48\text{m}^2}{333\text{m}^2} = 0,40$$

Machbarkeitsstudie, M 1:200



# Objektbeschreibung

**\*\*\* Traum-Haus zu Traum-Preis in Traum-Ruhelage \*\*\***

**\*\*\* Zum Verkauf steht eine wahre Rarität – eines der ältesten Herrenhäuser (Baujahr ca. 1870) in Ligist, einem der lebenswertesten Wohngebieten der Steiermark! \*\*\***

Die **beeindruckende Immobilie**, die sich im ruhigen Ortskern befindet, erstreckt sich **über 390m<sup>2</sup> Wohnfläche (zuzüglich mondäner Flure/Gänge/Vorzimmer/Stiegenaufgänge plus über 90m<sup>2</sup> BEGEHBAREN Spitzboden) auf 3 Ebenen** und verfügt zudem über **2 extra begehbare Keller** mit großen Kellerräumlichkeiten.

Das Haus wurde laufend saniert und ist eine **Mischung aus alter Baukunst** – u.a. finden Sie hier wunderbare **Gewölbedecken, Holzdecken** und tw. **Original-Holztüren** – und **moderner Wohnart**.

Wohlfühlambiente pur.

Beim Rundgang entdecken Sie viele liebevoll gestaltete Besonderheiten.

Das geräumige Herrenhaus lässt **viele Nutzungsmöglichkeiten** offen – für Menschen, die gerne großzügig leben, es eignet sich aber auch perfekt als Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationen-Haus, Wohn-Büro-Kombination und ist auch für Anleger interessant, da es aus mehreren Wohneinheiten besteht und auch noch weitere entstehen könnten (z.Z. sind es **4 abgeschlossene Wohnungen**, die alle von einer Familie benutzt werden).

- **EG:**

Vorzimmer und Flur mit Glasportal, von dem aus 2 Wohnungen getrennt begehbar sind:

**W1 (ca. 74m<sup>2</sup>):** Küche, geräumiges Wohnzimmer, 2 Zimmer, 2 Bäder inkl. WC (1 Bad mit Wanne, 1 mit Dusche) – dies waren früher 2 Wohneinheiten

**W2 (ca. 49m<sup>2</sup> plus Terrasse):** Küche, geräumiges Wohnzimmer (dzt. Fitnessraum), 1 Zimmer (dzt. Saunaraum), 1 Bad/WC mit Zugang zur über 15m<sup>2</sup> großen Terrasse (von der aus man in den Garten gelangt)

Einige der Zimmer verfügen über wunderschöne Gewölbedecken und alte Holztrams.

Ein Großteil der Böden im EG sind Parkett bzw. Fliesen.

Nicht eingerechnet sind hier die rd. 22m<sup>2</sup> Diele und Flur mit einem Glasportal – zu erreichen vom Vorder- bzw. Hintereingang des Hauses.

- **OG:**

**W3 (ca. 144m<sup>2</sup> plus Balkon):** Vorraum, geräumige Wohnküche, großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (inkl. Abstellraum), 3 weitere Zimmer, 2 Bäder (1 davon mit Eckbadewanne), Extra-WC, 2 Abstellräume (dzt. als begehbare Kleiderschränke genutzt)

Einige Zimmer verfügen über alte Holzdecken mit wunderschönen, alten Holztrams.

In dieser Wohnung sind die Böden mit Teppich und Fliesen verlegt.

- **DG:**

**W4 (ca. 122m<sup>2</sup> + über 90m<sup>2</sup> BEGEHBARER Spitzboden, der NICHT als Wohnraum zählt):** Diele, Flur, geräumige Wohnküche (ca. 50m<sup>2</sup>), 2 Zimmer, 2 Abstellräume (dzt. begehbare Schränke), 1 Stauraum, 1 Bad mit Eckbadewanne und Dusche, Extra-WC

Mittels einer Wendeltreppe gelangt man vom DG in den über 90m<sup>2</sup> großen, begehbaren Spitzboden (NICHT als Wohnraum ausgewiesen)

In den Räumlichkeiten sind Parkett, Teppich bzw. Fliesen verlegt.

- **KG:**

**K1 (ca. 37m<sup>2</sup>):** Heizungskeller mit Tonnengewölbe und gelegten Steinplatten (von außen zu begehen)

**K2 (ca. 85m<sup>2</sup>): Weinkeller/Erdkeller mit Kreuzgewölbe**, weiterer Kellerraum mit Kreuzgewölbe (beide Räumlichkeiten je ca. 37m<sup>2</sup>), Vorraum im Keller (darüber befindet sich die Terrasse der W2 im EG) – hierfür gibt es einen externen Zugang und einen Zugang vom Hausinneren aus

Das gesamte Wohnhaus ist teilunterkellert, beheizt wird es praktisch mittels **Fernwärme**. – In einigen Räumen sind Klimaanlage eingebaut.

Die Fenster sind aus Kunststoff bzw. die Dachfenster aus Holz.

Um das Haus ist ein wundervoller, liebevoll gestalteter Garten angelegt, in dem **elitäre Skulpturen** Platz gefunden haben – u.a. ein wunderschöner **Springbrunnen** –, ebenso gibt es mehrere **Hochbeete** für Selbstversorger und einen gemütlichen Terrassenbereich zum Entspannen.

Eingefriedet ist das Grundstück, auf dem sich das Herrenhaus befindet, mit einem **Zaun** aus **exklusivem Schmiedeeisen**.

Ein **Carport für 2 Fahrzeuge** inklusive einer **Carport-Hütte** als praktischer Stauraum und **Freiparkplätze** runden das Angebot dieses stilvollen Objekts ab.

Zur Liegenschaft gehört zudem ein **weiteres Grundstück (rd. 333m<sup>2</sup>)** gegenüber des Herrenhauses, auf dem eine **charmante Holzgartenhütte** (dzt. als Pool-/Saunahaus genutzt) und ein runder **Swimmingpool** stehen.

Die Einfriedung besteht aus lebenden Hecken.

Hier kann man die Seele baumeln lassen. Ebenso bietet diese Grünfläche einen wunderbaren Spiel- und Rückzugsort für Kinder.

#### **ACHTUNG – ein weiterer Pluspunkt:**

Auf dieses Extra-Grundstück könnte ein **Wohnhaus** (EG+1. Stock mit Satteldach) **gebaut** werden (*siehe Beispielpassung/Machbarkeitsstudie in der Foto-Galerie*).

– Ebenso wäre dieses Grundstück dafür geeignet, **weitere Parkplätze** für das Herrenhaus zu errichten, falls nötig (wenn zB ein Teil des Herrenhauses selbst benutzt werden würde und die restlichen Wohnungen zur Vermietung geplant wären).

Auf einem zusätzlichen Grundstück (rd. 163m<sup>2</sup>) befindet sich ein **denkmalgeschützter Baum**, um dessen Bewirtschaftung/Pflege sich die Gemeinde kümmert.

All das kann um faire **EUR 600.000,00** erworben werden.

Eine besondere Immobilie erwartet Sie.

– Ich freue mich auf Ihre Kontaktnahme, um Ihnen die Vorzüge dieses besonderen Anwesens persönlich zeigen zu können.

**Besichtigungstermin: nach Vereinbarung**

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte um **Anmeldung** – zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht, Maklervertrag inkl. Widerrufsformular...) per Mail übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) bzw. der DSGVO (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap