

## **Exklusiv und luxuriös - Residieren im Gutshof Maierhof**



**Objektnummer: 5285/102234**

**Eine Immobilie von INFINREAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8591 Maria Lankowitz
<b>Gesamtmiete</b>	1.440,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	964,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.127,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,17 €
<b>Heizkosten:</b>	153,00 €
<b>USt.:</b>	159,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Kres LL.M.**

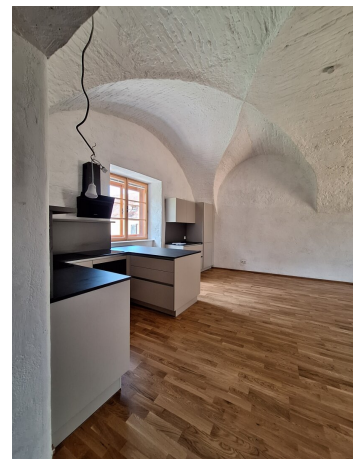
GENUSSWOHNWELT Immobilien GmbH  
Moosbrunnweg 1/5.6,  
8042 Graz

H +43 664 1243431

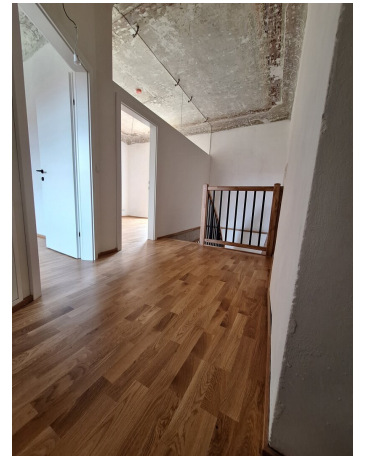
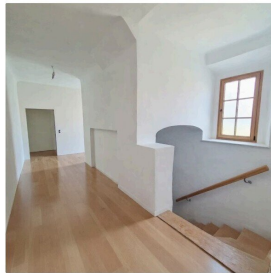
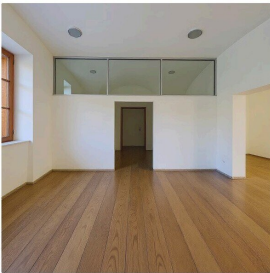
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

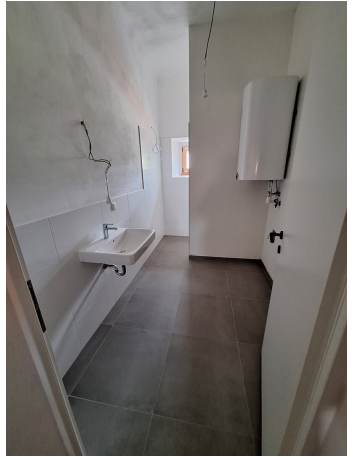
"Luxus trifft Tradition" - Gegensätze, die sich bei diesem Projekt keineswegs ausschließen sondern, eine harmonische Einheit bilden. Im Herzen von Maria Lankowitz und in Gehdistanz zum Schloss Maria Lankowitz sowie des Golfplatzes Erzherzog Johann" befindet sich der denkmalgeschützte Gutshof "Maierhof".

Die Historie des Gutshof "Maierhof" reicht ca. 500 Jahre in die Vergangenheit. Massives Mauerwerk, hohe Decken, Gewölbekeller und edle Kastenfenster zeugen von dieser langjährigen Tradition. Mitte 2025 erfolgt die Fertigstellung der drei exklusiven Mietwohnungen mit ca 63m<sup>2</sup>, 82m<sup>2</sup> sowie 102m<sup>2</sup> Wohnfläche.















# GenussWohnwelt

Internationale Immobilienvermarktung für Österreich





**Allgemein:**

Das Gebäude Nr. 76 ist Teil des ehemaligen Maierhofes und wurde vor rund 500 Jahren errichtet. Die ursprüngliche Form ist weitgehend erhalten. Das Gebäude Nr. 76 sowie die angrenzenden Objekte steht unter Denkmalschutz.

Im Gebäude befinden sich 3 Wohneinheiten (63m<sup>2</sup>, 101m<sup>2</sup>, 82,5m<sup>2</sup>).

Sämtliche Wohnungen sind mit Gärten (90m<sup>2</sup> - 125m<sup>2</sup>) ausgestattet. Zusätzlich sind Terrassen (15m<sup>2</sup>) und /oder Balkone (10m<sup>2</sup>) zugeordnet.

Weiters verfügt jede Wohnung über eine zugeordnete Garage samt Abstellraum. Ein Anschluss für eine Stromtankstelle ist vorbereitet. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung (Fernwärme) ausgestattet.

Gemeinsamer Kinderwagen/Fahrradabstellraum im EG

Gemeinschaftsbalkon im OG

**Sanierung:**

Sämtliche Gebäudeteile wurden zwischen 2023 und 2025 saniert (Dach, Fenster, Fassade) bzw. erneuert (Leitungsführungen, Adaption Grundrisse, Oberflächen).

Dabei wurde die ursprüngliche Form des Objektes erhalten (Mauersträrken bis 70cm). Bei der Sanierung wurden in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt hochwertige, ökologische und nachhaltige Materialien verwendet.

**Ausstattungen der Wohnungen:**Wohnräume:

- Großzügige und durchdachte Raumaufteilung
- Eichenparkett
- Kastenfenster aus Lärchenholz mit Isolierverglasung und zwischenliegendem Sonnenschutz bzw. Isolierglasfenster mit 3-fachverglasung
- Hochwertige Einbauküche samt Geräten (Fa. Breitschopf)
- Innentüren weiß mit schwarzen Griffen
- Balkone und Terrassen aus Lärchenholz
- Außenwände aus massivem Steinmauerwerk
- Trennwände Leichtbauweise

**(TOP 1)**

- Gewölbe in sämtlichen Räumen
- Oberlichten über den Leichtbauwänden
- Bad direkt dem Schlafzimmer zugeordnet

**(TOP 2)**

- Zweigeschoßig (Maisonettwohnung)
- Im EG Gewölbe
- Holzstiege aus Eichenholz
- Ursprüngliche Stuckdecken wurden in den Ogs erhalten
- Waschmaschinenanschluss in beiden Geschoßen

**(TOP 3)**

- Jedem Schlafraum eigenes Bad zugeordnet
- Schrankraum

**Bad:**

- Marazzifliesen 60\*60 (Boden), 30/60 (Wand)
- Walk-In-Duschen, bodenbündig
- Hochwertige Sanitärkeramik

**Flächenaufstellung**

<b>TOP 1 (EG)</b>		
	Boden	Fläche
Vorraum	Parkett	5,49 m <sup>2</sup>
WC	Fliesen	1,93 m <sup>2</sup>
AR	Parkett	2,18 m <sup>2</sup>
Küche	Parkett	21,38 m <sup>2</sup>
Wohnraum	Parkett	23,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	Parkett	13,06 m <sup>2</sup>
Bad	Fliesen	5,66 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>62,96 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	Holz/Lärche	15,17 m <sup>2</sup>
Garten		125,17 m <sup>2</sup>
Garage (3)	Beton	24,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	Beton	10,42 m <sup>2</sup>

<b>TOP 2 (EG/OG)</b>		
	Boden	Fläche
Vorraum	Parkett	5,23 m <sup>2</sup>
WC	Fliesen	4,29 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	Parkett	37,17 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	Parkett	14,63 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	Parkett	23,58 m <sup>2</sup>
Vorraum	Parkett	10,58 m <sup>2</sup>
Bad	Fliesen	6,65 m <sup>2</sup>
WC	Fliesen	2,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>101,38 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	Holz/Lärche	15,17 m <sup>2</sup>
Balkon	Holz/Lärche	10,05 m <sup>2</sup>
Garten		87,42 m <sup>2</sup>
Garage(1)	Beton	27,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	Beton	11,30 m <sup>2</sup>

**TOP 3 (OG)**

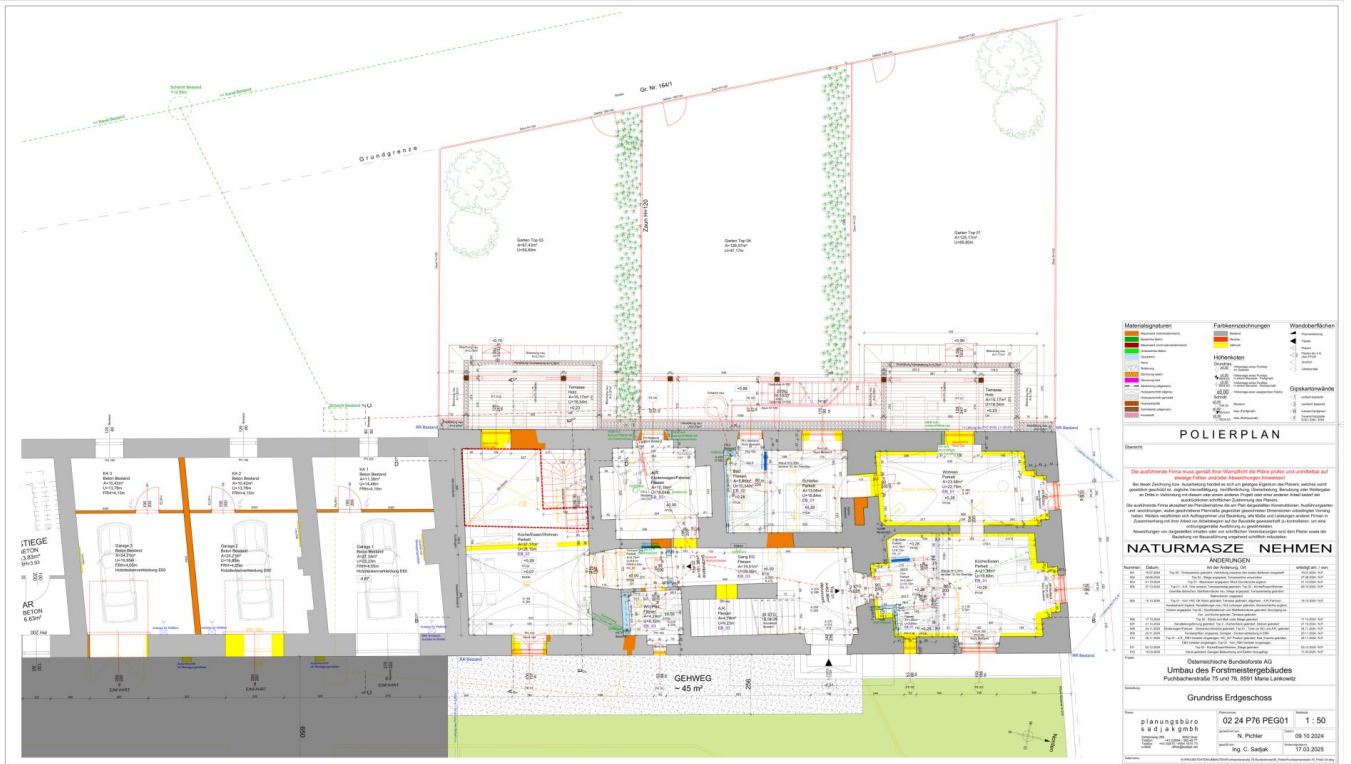
	Boden	Fläche	
Vorraum 1	Parkett	4,66	m <sup>2</sup>
Vorraum 2	Parkett	7,12	
WC	Fliesen	2,05	m <sup>2</sup>
Schlafen 1	Parkett	18,84	m <sup>2</sup>
Bad	Parkett	4,13	m <sup>2</sup>
Abstellraum	Parkett	2,80	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	Parkett	28,61	m <sup>2</sup>
Schlafen 2	Parkett	13,03	m <sup>2</sup>
Ankleide	Parkett	6,39	m <sup>2</sup>
Bad	Fliesen	8,43	m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>82,47</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Balkon	Holz/Lärche	10,05	m <sup>2</sup>
Garten		126,57	m <sup>2</sup>
Garage (2)	Beton	24,21	m <sup>2</sup>
Abstellraum	Beton	10,42	m <sup>2</sup>

Info am Rande:

Die Wohnungen wurden Großteiles mit Kalkfarbe ausgemalen (Vorgabe BDA). Natürlicher, bewährter Baustoff, der für das Auge ansprechend und als desinfizierend gilt. Daher keine Schimmelbildung.







Materiallegende	Farbezeichnungen	Wandkerbschran
0100 Beton	0100 Beton	0100 Beton
0200 Mauerwerk	0200 Mauerwerk	0200 Mauerwerk
0300 Holz	0300 Holz	0300 Holz
0400 Glas	0400 Glas	0400 Glas
0500 Metall	0500 Metall	0500 Metall
0600 Keramik	0600 Keramik	0600 Keramik
0700 Teppich	0700 Teppich	0700 Teppich
0800 Parkett	0800 Parkett	0800 Parkett
0900 Linoleum	0900 Linoleum	0900 Linoleum
1000 PVC	1000 PVC	1000 PVC
1100 Gips	1100 Gips	1100 Gips
1200 Putz	1200 Putz	1200 Putz
1300 Anstrich	1300 Anstrich	1300 Anstrich
1400 Kleber	1400 Kleber	1400 Kleber
1500 Dämmung	1500 Dämmung	1500 Dämmung
1600 Isolierglas	1600 Isolierglas	1600 Isolierglas
1700 Fensterrahmen	1700 Fensterrahmen	1700 Fensterrahmen
1800 Türschwelle	1800 Türschwelle	1800 Türschwelle
1900 Treppenstufe	1900 Treppenstufe	1900 Treppenstufe
2000 Geländer	2000 Geländer	2000 Geländer
2100 Handlauf	2100 Handlauf	2100 Handlauf
2200 Leuchte	2200 Leuchte	2200 Leuchte
2300 Schalter	2300 Schalter	2300 Schalter
2400 Steckdose	2400 Steckdose	2400 Steckdose
2500 Türgriff	2500 Türgriff	2500 Türgriff
2600 Türschloss	2600 Türschloss	2600 Türschloss
2700 Türstopper	2700 Türstopper	2700 Türstopper
2800 Türschwellenstopper	2800 Türschwellenstopper	2800 Türschwellenstopper
2900 Türschwellenstopper	2900 Türschwellenstopper	2900 Türschwellenstopper
3000 Türschwellenstopper	3000 Türschwellenstopper	3000 Türschwellenstopper

**POLIERPLAN**

Die ausführliche Firma muss gemäß der Möglichkeit die Pläne prüfen und anschließend auf demselben Format und in der angegebenen Formateinstellung vorlegen.

Bei einer Änderung des Auftragsbestandes ist es zu prüfen, ob die Pläne weiterhin gültig sind. Bei Änderungen sind die Pläne entsprechend zu ändern. Die Änderungen sind dem Auftraggeber zu melden.

Die ausführliche Firma muss gemäß der Möglichkeit die Pläne prüfen und anschließend auf demselben Format und in der angegebenen Formateinstellung vorlegen.

**NATURMASSE NEHMEN**

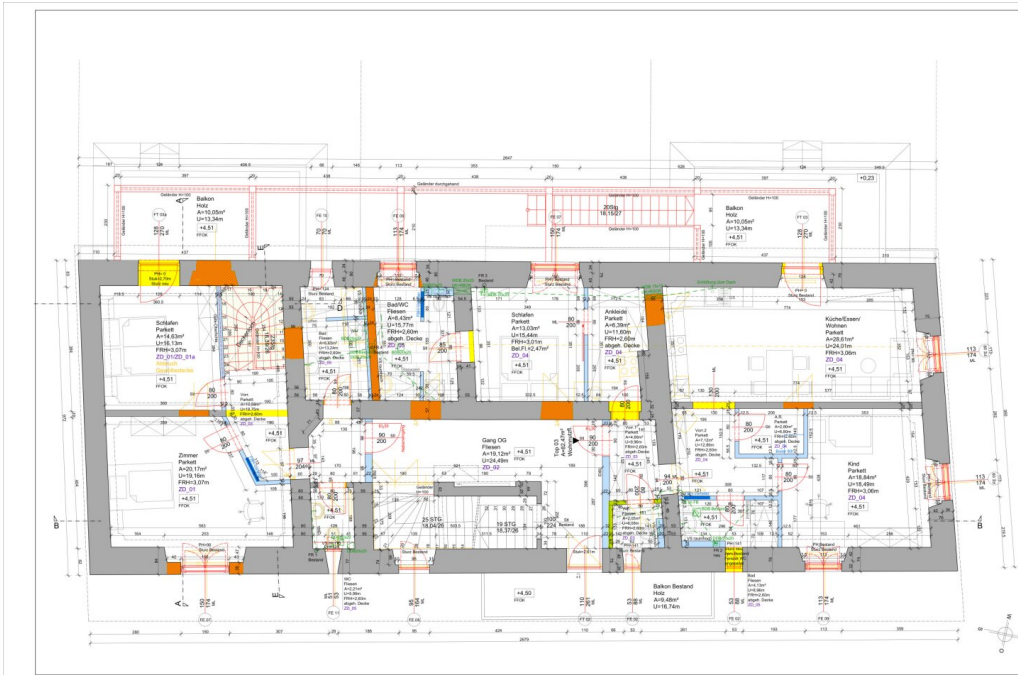
Material	Bezeichnung	Menge	Einheit
0100	Beton	1000	m³
0200	Mauerwerk	2000	m³
0300	Holz	500	m³
0400	Glas	100	m²
0500	Metall	100	m²
0600	Keramik	100	m²
0700	Teppich	100	m²
0800	Parkett	100	m²
0900	Linoleum	100	m²
1000	PVC	100	m²
1100	Gips	100	m³
1200	Putz	100	m³
1300	Anstrich	100	m²
1400	Kleber	100	m³
1500	Dämmung	100	m³
1600	Isolierglas	100	m²
1700	Fensterrahmen	100	m
1800	Türschwelle	100	m
1900	Treppenstufe	100	m
2000	Geländer	100	m
2100	Handlauf	100	m
2200	Leuchte	100	Stk
2300	Schalter	100	Stk
2400	Steckdose	100	Stk
2500	Türgriff	100	Stk
2600	Türschloss	100	Stk
2700	Türstopper	100	Stk
2800	Türschwellenstopper	100	Stk
2900	Türschwellenstopper	100	Stk
3000	Türschwellenstopper	100	Stk

Osteutsche Bundesforst AG  
Umbau des Forstmeistergebäudes  
Puchbachstraße 75 und 76, 8891 Maria Lankowitz

Grundris Erdgeschoss

planungsbüro **edja gmbh** 02 24 976 PEG01 1:50  
% Partner 08.10.2024  
Ing. C. Seiser 17.03.2025





Materialeigenschaften	Farbennennungen	Wandoberflächen
Mauerwerk (außen/binnen)	Decke	Wandputz
Mauerwerk (innen/binnen)	Wand	Türen
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 20 x 20 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 30 x 30 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 40 x 40 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 50 x 50 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 60 x 60 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 70 x 70 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 80 x 80 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 90 x 90 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 100 x 100 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 110 x 110 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 120 x 120 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 130 x 130 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 140 x 140 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 150 x 150 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 160 x 160 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 170 x 170 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 180 x 180 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 190 x 190 cm
Stromkabel	Wandputz	Fliesen 200 x 200 cm

## POLIERPLAN

**Übersicht:**

Die ausführende Firma muss gemäß ihrer Verpflichtung die Pläne prüfen und unmittelbar auf etwaige Fehler und/oder Abweichungen hinweisen!

Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches nicht reproduziert werden darf. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Übertragung, Benutzung oder Weitergabe ist ohne die Erlaubnis des Planers ausdrücklich schriftlich untersagt.

Die ausführende Firma akzeptiert bei Planübernahme die von Planer angegebenen Konstruktions-, Ausführungs- und Anordnungs- sowie gestrichelten Planverläufe gegenüber gestrichelten Dimensionen verbindlicher Wirkung. Weiterhin sind alle Änderungen und Ergänzungen, die Maß- und Leistungsänderungen in Zusammenhang mit ihrer Arbeit mit Änderungen auf der Baustelle genehmigt zu sein, um eine verbindliche Ausführung zu gewährleisten.

Abweichungen von den gezeichneten Details oder sonstigen Veränderungen sind dem Planer sowie der Bauleitung vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

## NATURMASSE NEHMEN

Nr.	Datum	Auf der Änderung, C/C	Änderung
001	12.02.2024	1	Vorbereitung der Baugrunderhebung
002	20.02.2024	2	1. Änderung: Baugrunderhebung
003	07.03.2024	3	2. Änderung: Baugrunderhebung
004	07.03.2024	4	3. Änderung: Baugrunderhebung
005	12.03.2024	5	4. Änderung: Baugrunderhebung
006	12.03.2024	6	5. Änderung: Baugrunderhebung
007	12.03.2024	7	6. Änderung: Baugrunderhebung
008	12.03.2024	8	7. Änderung: Baugrunderhebung
009	12.03.2024	9	8. Änderung: Baugrunderhebung
010	12.03.2024	10	9. Änderung: Baugrunderhebung

Osterrheinische Bundesforste AG  
Umbau des Forstmeistergebäudes  
Puchbacherstraße 75 und 76, 8591 Maria Lankowitz

### Grundriss Obergeschoss

Planer	planungsbüro s a s j a g b b	Projekt	02 24 P76 POG02	Skala	1 : 50
Gezeichnet	N. Pichler	Datum	09.10.2024	Abgezeichnet	
Geprüft	Ing. C. Sadjak	Datum	17.03.2025		

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit ca 102m<sup>2</sup> Wohnfläche im ca 500 Jahre alten Gutshof "Maierhof". Der Erstbezug vereint den Charme des Jahrhunderte alten Gutshofs, kombiniert mit modernem Komfort und Luxus.

**Maisonettewohnung TOP 2: Wohnfläche 101,98m<sup>2</sup> -- Abstellraum 11,30m<sup>2</sup> -- Garage 27,34m<sup>2</sup> ---**

***Mietzins inkl. 10 % USt € 1.060,60 zuzüglich Betriebskostenkonto (inkl. Akonto Fernwärme und 20 % USt) €379,40.***

Kaution: 3 BMM - Mietbeginn nach Vereinbarung! - Energieausweis in Arbeit!

Die ursprüngliche Form wurde weitgehend erhalten (Mauerstärken bis 70cm, Stuckdecken, Gewölbedecken und vieles mehr). Bei der Sanierung wurden in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt hochwertige, ökologische und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Eichenparkett, Kastenfenster sowie Beschattungen verwendet. Die großzügigen Grundrisse, hochwertige Ausstattung und atemberaubende Ausblicke schaffen ein unvergessliches Wohnerlebnis.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenbereiche. Hier können Sie auf der eigenen Terrasse und im Garten die milde steirische Sonne genießen, entspannen oder bei einem Gläschen Wein den Tag in Ruhe ausklingen lassen. Für Ihr Fahrzeug steht ein privater Carport Stellplatz (im Mietpreis inbegriffen) zur Verfügung, der optional mit einer Wallbox zum E-Laden ausgestattet werden kann.

INFO: Zur besseren räumlichen Vorstellung wurden bei den verwendeten Fotos mittels künstlicher Intelligenz diverse Ausstattungen hinzugefügt. Bitte beachten Sie, dass es hierbei zu diesbezüglichen Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung kommen kann!

Gerne stehe ich für weitere Fragen sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

*Sie möchten eine Immobilie veräußern? Wir helfen Ihnen über unsere europaweite Vermarktung sowohl online als auch über unsere interne internationale Interessenten-Datenbanken (mit Privatkunden, Bauträger und Investoren) gerne den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen.*

*Oder Sie kennen jemanden, der von diesen Vorteilen profitieren möchten – geben Sie uns einen Tipp – wir bedanken uns mit großzügigen Tippgeber-Provisionen*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap