

## **Rarität in Stainz! Modernes Anwesen mit parkähnlichem Außenbereich**



**Objektnummer: 7939/2300162303**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8510 Stainz
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	327,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	153,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	479,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, versteckt am Ende einer Sackgasse und direkt an den eigenen Wald angrenzend, erwartet Sie eine außergewöhnliche Villa, die durch architektonische Raffinesse, natürliche Materialien und ihre einzigartige Atmosphäre besticht.

## Ein Ort der Ruhe und Inspiration

Auf einem weitläufigen Grundstück von über **7.000 m<sup>2</sup>** und rund **3.250 m<sup>2</sup> eigener Wald**, öffnet sich eine Welt der Stille, Geborgenheit und Natürlichkeit. Der Park-ähnlich angelegte Süd-Ost-Westgarten umrahmt das Haus mit altem Baumbestand und liebevoller Bepflanzung.

Eine **eigene Kapelle** sowie ein **romantischer Pavillon** fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verleihen dem Anwesen eine fast spirituelle Aura – ein Ort zum Ankommen, Abschalten und Genießen.

## Architektur & Stil

Die Villa überzeugt durch ihr **vollständig durchdachtes Architekturkonzept**. Modernes Design trifft hier auf natürliche Materialien – edles Holz dominiert und verleiht dem Haus ein warmes, alpines Flair mit luxuriöser Note.

Das Herzstück des Hauses ist der Wohnbereich mit einem imposanten **Kachelofen**, der eine behagliche Atmosphäre schafft und das Gefühl eines modernen Chalets vermittelt. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und lassen Licht und Natur in jeden Raum fließen.

Diese Immobilie spricht all jene an, die einen **extravaganten Geschmack** haben und ein Zuhause suchen, das Individualität, Stil und Geborgenheit vereint.

## Wellness & Freizeit – Ein privates Refugium

Ein absolutes Highlight des Hauses ist die **großzügige, überdachte Poolhalle** – ein Raum, der seinesgleichen sucht. Auf rund **195 m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine luxuriöse Ausstattung mit:

- **Indoor-Pool**
- **Sauna und Dampfbad**
- **Voll ausgestatteter Küche** mit Barbereich

- **Indoor-Griller**
- **Gemütlicher Lounge-Zone** mit Beamer, großer Videowall und Couch
- Technikraum

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse oder in den Garten – der ideale Ort, um ungestörte Stunden im Freien zu verbringen.

## Raumaufteilung & weitere Besonderheiten

Neben dem repräsentativen Wohnbereich bietet die Villa:

- **Vier Zimmer**
- **Hochwertige Küche aus Vollholz im Wohnbereich**
- **Wintergarten beheizt - kann als vollwertiger Wohnraum genutzt werden**
- **Mehrere Nebenräume** mit vielseitiger Nutzung
- **Separates Gäste-WC mit Pissoir und Waschbecken**
- **Badezimmer** mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC
- **Teilunterkellert** mit gemütlichen Stüberl, Dusche und Nebenräumen

Das gesamte Haus ist mit viel Liebe zum Detail gestaltet und in einem hervorragenden Zustand.

## Weitere Highlights

- Grundstücksfläche: ca. **7.129 m<sup>2</sup> & 3.250 m<sup>2</sup> Wald**)
- **Doppelgarage mit angeschlossener Werkstatt & Doppelcarport**
- **Beheizung mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe), Solaranlage und Kachelofen**
- **Zubau möglich und bereits vorbereitet** (jedoch noch nicht bewilligt)
- **Parkähnliche Gartenanlage** überwiegend ebenflächig, ohne große Gefälle mit zwei Zufahrt über befestigtem Weg
- **Perfekte Südostwest-Ausrichtung**

Diese Villa ist kein gewöhnliches Haus – sie ist ein Refugium für Menschen mit Sinn für das Außergewöhnliche.

Ein Ort, an dem Natur, Design und Exklusivität in vollkommener Harmonie zusammentreffen.

Hier finden Individualisten mit **höchstem Anspruch und Sinn für Stil** ein Zuhause, das Luxus, Wärme und Charakter vereint – und das in einer der schönsten Lagen der Weststeiermark.

Die Fotos wurden teilweise mithilfe von KI optimiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.000m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap