

**Renaissance-Schloss auf 15 ha Grund – seltene
Gelegenheit für touristische Nutzung oder Family Office**



Objektnummer: 5570/697

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niederhofen
Art:	Haus - Schloss
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8950 Niederhofen
Baujahr:	1595
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.961,00 m²
Nutzfläche:	2.585,00 m²
Zimmer:	22
Bäder:	4
WC:	4
Garten:	6.300,00 m²
Keller:	150,00 m²
Kaufpreis:	2.099.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

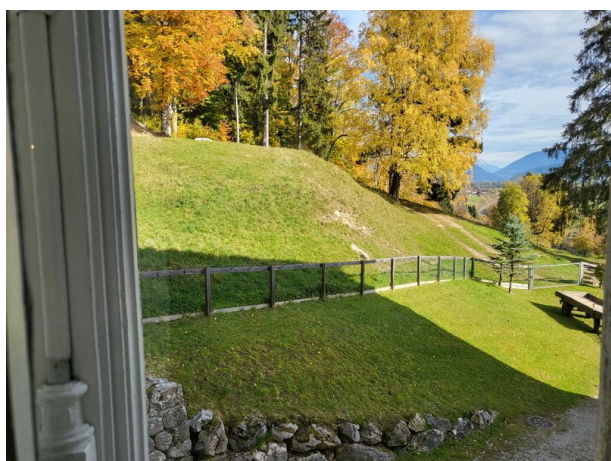
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

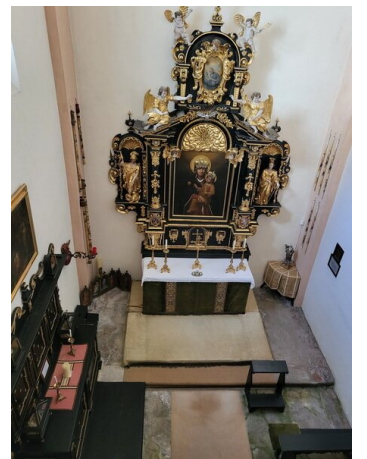
T +43 6605195782

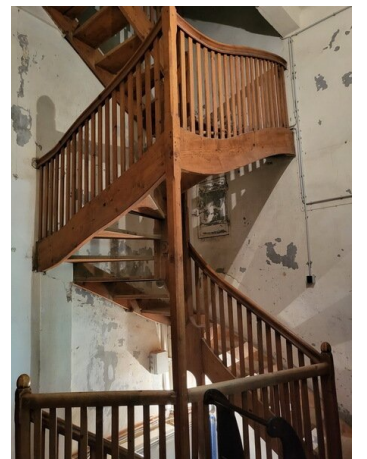
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

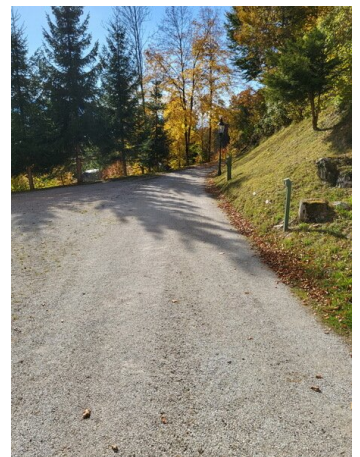




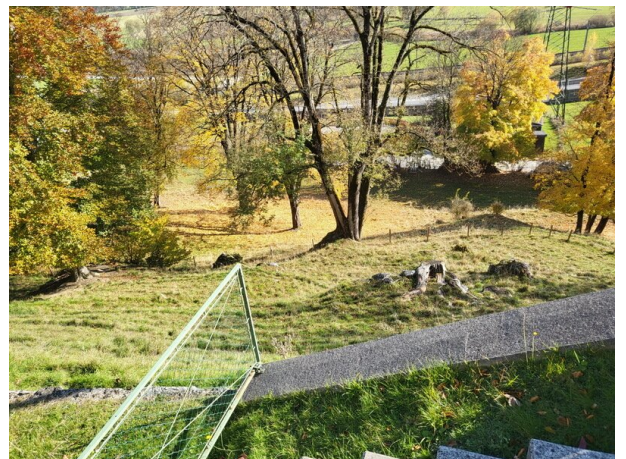




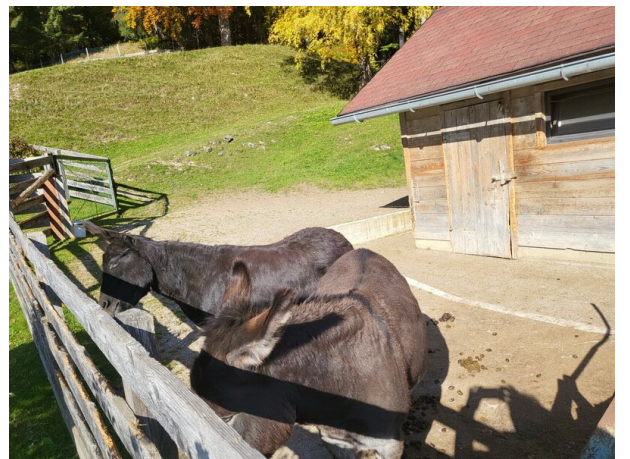


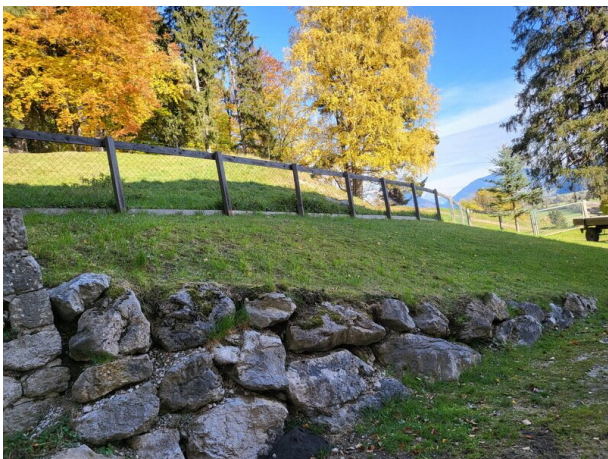
















Objektbeschreibung

Eines der schönsten Schlösser der Steiermark steht zum Verkauf:

Schloss Friedstein in Stainach-Pürgg – ein prachtvolles Renaissance-Ensemble aus dem späten 16. Jahrhundert, eingebettet in eine rund **15 Hektar große Park-, Wald- und Wiesenlandschaft** mit unverbaubarem Blick auf das Grimmingmassiv und das Ennstal. Das zwischen **1595 und 1613** von Hans Friedrich von Stainach erbaute Schloss gilt als architektonisches und kulturhistorisches Highlight der Region.

Seit 1995 befindet es sich im Besitz einer Privatfamilie, die das Anwesen **laufend mit großem Aufwand und unter Auflagen des Denkmalschutzes restauriert** hat.

Das dreigeschossige Schloss beeindruckt mit vier charakteristischen Ecktürmen, prachtvollen Kassettendecken, original erhaltenen Holz- und Stuckelementen sowie einer barocken Kapelle aus dem Jahr 1669.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund **1.960 m² (ohne Keller und Dachboden)**, verteilt auf Repräsentationsräume, Privatbereiche und Gästezimmer.

Im Kellergeschoss befindet sich ein **historischer Gewölbekeller mit Weinkeller**.

Zusätzlich umfasst das Ensemble **zwei Gästewohnungen im Portaltrakt** sowie **weitere Nebengebäude** mit rund 585 m² Nutzfläche.

Zum Schloß gehört auch ein Kalvarienberg mit einer Kreuzgruppe, und eine eigene Hauskapelle.

Vor 15 Jahren wurden alle Dächer erneuert, und die Keller trockengelegt.

Das Schloß und der Kalvarienberg stehen unter Denkmalschutz.

Grundstück & Außenanlagen

Das Anwesen liegt auf einer sonnigen Anhöhe und bietet absolute Privatsphäre.

Der **Garten- und Parkbereich umfasst rund 6.300 m²**, umgeben von eigenem **Wald und Wiesenflächen (insgesamt ca. 15 ha, davon sind 8 ha Eigenwald und Park)**.

Die großzügige **Südwestterrasse** eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick ins Ennstal

und bietet Sonne bis in die Abendstunden – ideal für Empfänge, Hochzeiten oder Gastronomiebetrieb.

Ein **Kalvarienberg mit historischen Statuen** markiert die Zufahrt und unterstreicht die einzigartige historische Atmosphäre des Anwesens.

Die Zufahrt zum Schloß erfolgt über eine schöne alte Allee. Hinterm Schloß befindet sich ein kleiner Pferdestall mit derzeit 2 Eseln. (Tierhaltung auch möglich).

Außerdem hat das Schloß noch Waldanteile von der ca 83 ha großen Waldgenossenschaft Niederhofen, nämlich 232 Anteile von 1000 Anteilen.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss:** Eingangshalle, Speisesaal, Jagdzimmer, Bibliothek, Küche, Kapelle
- **1. Obergeschoss:** Privatbereich mit 3–4 Schlafzimmern, 2 Bädern
- **2. Obergeschoss:** 7 Gästezimmer
- **Portaltrakt:** 2 Gästewohnungen (je ca. 75 m²)
- **Kellergeschoss:** Weinkeller möglich, Lagerräume, Heizraum
- **Nebengebäude:** Lager- und Technikräume, ausbaufähig

Detaillierte Aufteilung:

- Erdgeschoß (Parterre):

große Eingangshalle mit Fußbodenheizung, Verwalterbüro, ein Bad mit WC, Holzkeller, die übrigen Räume sind estrichvertig teilsaniert, und das ganze Stockwerk hat neue Fenster.

- 1.Obergschoß:

große Wohnhalle mit offenem Kamin und Kachelofen, Küche und großes Esszimmer, mehrere Salons, Balkon, Zugang zur Kapelle von oben.

Im ersten und zweiten Halbstock der Hauptstiege befinden sich 2 WC.

- 2. Obergeschoß:

derzeit fünf eingerichtete Schlafzimmer, 3 Bäder mit WC, Schreibzimmer, große Halle mit Holzdecke, mehrere Lagerräume im hinteren Bereich.

Großer Dachboden, als Lagerraum, 10 Karmine, alle saniert.

Ca. 150 qm Kellerraum, (trocken) Weinkeller derzeit nicht, aber möglich!

- Nebengebäude:

1 Garage, Öl- und Heizraum, 2 Lagerräume (Werkstatt)

2 Wohnungen im Nebengebäude (sanierungsbedürftig) auch Kellerräume vorhanden

Zustand & Technik

- Laufend gepflegt, Denkmalschutzgerechte Sanierungen seit 1995
- Öl-Zentralheizung + Kachelöfen
- Doppelt verglaste Holzfenster (nach historischem Vorbild)
- Energieausweis: **nicht erforderlich (Denkmalschutz, § 5 Abs. 2 Z 2 EAVG 2012)**

Der Erhaltungszustand ist laut Gutachten „**gut bis sehr gut**“ – das Gebäude ist bewohnbar und kann mit überschaubarem Aufwand als **Private Residence oder Boutique-Hotel** genutzt werden.

Nutzung & Potenzial

Schloss Friedstein eignet sich hervorragend für:

- **Privatanwesen / Family Estate**
- **Boutique-Hotel oder Event-Location**
- **Seminar-, Kultur- oder Wellnessbetrieb**
- **Repräsentativer Firmensitz oder Family Office**

Die Region Schladming-Dachstein bietet **ganzjährigen Tourismus**, mit Skigebieten, Thermen, Seen und kulturellen Highlights in unmittelbarer Nähe.

Lage: Stainach-Pürgg (Bezirk Liezen, Steiermark)

- 20 Min. zur Tauplitzalm
- 25 Min. zur GrimmingTherme Bad Mitterndorf
- 30 Min. zu Altaussee / Grundlsee
- 10 Min. zum Schloss Trautenfels (Museum Joanneum)
- Bahnhof Stainach-Irdning in 5 Min. erreichbar

Schlösser, die bereits in Hotels umgewandelt wurden und Alleinstehungsmerkmale haben:

- **Schloss Pichlarn - Aigen im Ennstal** - Luxus Golf- und Wellness Resort *****, internationale Gäste

- **Schlosshotel Kapfenstein** - Weingut und Boutique Hotel - historischer Charme, Panoramalage

- **Schloss Gabelhofen - Fohnsdorf** - Boutiquehotel im Wasserschlossoptik, Events & Kunstfokus

- **Schloss Segau - Leibnitz** - Seminar- und Gästehaus, Weinbau, großzügige Anlage mit Kapelle

- **Schloss Thanegg - Gröbming** - Romantik & Skihotel, familiengeführt

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m

Kindergarten <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.750m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap