

**Selten. Ruhig. Außergewöhnlich. Hoch über Stainz!**



**Objektnummer: 7939/2300162518**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8510 Stainz
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H 0043 699 18410018

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









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



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

  
Website

  




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

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen ist ein echtes **Herzensprojekt** für Menschen mit Blick fürs Große.

Hoch oben am Berg gelegen, in **absoluter Ruhelage** mit **wunderschönem Blick über Stainz**, präsentiert sich dieses Anwesen wie eine **Alleinlage**. Das rund **13.000 m<sup>2</sup> große Grundstück** bietet Raum, Ruhe und außergewöhnliches Potenzial.

Das **Hauptobjekt ist ein charmantes Landhaus** mit massiven Mauern und **klassischem Ziegeldach**. Der teilweise ausgebaute Dachboden bietet ebenfalls 2 Zimmer, Badezimmer und einen Wellnessbereich. Mit der **Sanierung wurde bereits begonnen**, jedoch nicht fertiggestellt – ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein hochwertiges Objekt **nach eigenen Vorstellungen vollenden** möchten. Die doppelt verglasten **Kunststofffenster** wurden bereits im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren erneuert. Beheizt wird das Haus aktuell mit Holz über den Zentralheizungsherd in der Küche.

Besonders hervorzuheben sind der **großzügige Gewölbekeller** sowie das **separate Kellerstöckl / Presshaus**, das revitalisiert werden kann und – mit dem passenden Konzept – auch **zur Vermietung** geeignet wäre. Ergänzt wird das Ensemble durch ein großes Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht Sanierungsbedarf, dem jedoch enormes Potenzial gegenübersteht.

Ein Anwesen mit Charakter, Substanz und **Potential ohne Ende** –

für Menschen, die kein fertiges Haus suchen, sondern ein **Projekt mit Seele**.

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 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 <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap