

## #Gepflegtes Landhaus in Alleinlage in der traumhaften Schilcherggend / St. Stefan ob Stainz

8511, Sankt Stefan ob Stainz

**Wohnfläche:** 158 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Grundstück:** 21717 m<sup>2</sup>

**Ort:** 8511, Sankt Stefan ob Stainz

**Kaufpreis** Auf Anfrage

**HWB / fGEE:** 120,70 kWh/m<sup>2</sup>a / 1,63





## Ausstattung

Parkplätze	7
Keller	teilweise unterkellert
Möbliert	teil möbliert
Terrasse / Balkone	Terrasse und Balkon
Grünfläche	Wald & Wiesenflächen

## Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Brunnen
Heizung	Ölheizung
Strom	Ja

## Beschreibung

**ImmoFit Nr.:** 1316

**Fotos:** Achtung: Fotos können verzerrt sein bzw. den tatsächlichen Zustand oft nicht wiedergeben!

**Lage:** 8511 St. Stefan ob Stainz

**Baujahr:** ca. 1999 (Usprung älter)

**Wohn(Nutz)fläche:** ca. 158 m<sup>2</sup> (Erd- und Obergeschoss) + teil unterkellert

**Gebäude - Aufteilung der Räumlichkeiten:**

## Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	21717
Himmelsausrichtung	-
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	1999
Sanierungsarbeiten, wann	-

## Verbrauchsdaten/Kosten

Betriebskosten	-
Heizkosten	-
Monatliche Gesamtkosten (inkl. USt)	-
Ablöse	-
	3% zzgl. 20 USt
Maklerprovision	(berechnet vom Verkaufsprei

## Räumlichkeiten im Erdgeschoss

- 1 Küche mit Zugang zur großen Wohnterrasse
- 1 Wintergarten für den offenen Ess- mit Übergang zum Wohnbereich
- 1 Schlafzimmer mit Zugang zur Wohnterrasse
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 großer Eingangs- und Vorraumbereich

## Räumlichkeiten im Obergeschoss

- 1 offener und freundlicher Aufgang und Vorraumbereich (alles schön mit Holz)
- 3 Zimmer (ein Zimmer davon mit Wohn- bzw. Arbeitsbereich), alle mit Zugang zu Balkonen
- 1 Badezimmer mit einer wunderbaren großen Wanne

## Teilweise unterkellert (ein Keller mit schönem Gewölbe)

**Versorgung:** Wasser durch eine eigene Quelle, Senkgrube, Strom, Heizung mit Öl und einem wunderbaren Kaminofen im Wohn-Essbereich, Carports für 3 Autos/Arbeitsgeräte sowie ein zusätzlicher Abstellplatz unter dem vorgezogenen Wintergarten, wunderbare Terrassenflächen nach Süd-Osten ausgerichtet, jedes Zimmer mit Balkon.

## Highlights & Sonstiges:

Dieses sehr gepflegte Landhaus befindet sich idyllisch in einer Alleinlage in der sehr beliebten Schilchergegend rund um St. Stefan ob Stainz - Greisdorf. Kaum einseh- und auffindbar ist man hier nur von Wäldern und Wiesen - welche zur Liegenschaft dazugehören - umgeben. Der große Vorteil ist aber, dass die Liegenschaft leicht zu erreichen ist und sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittel, Ärzte, Schulen, uvm.) in den umliegenden Zentren von St. Stefan und Stainz vorzufinden sind. Die Zufahrt erfolgt über eine nicht asphaltierte Privatstraße, welche aber gut befahrbar ist.

Erbaut wurde die Liegenschaft vermutlich ursprünglich bereits Anfang des 18ten Jahrhunderts. Die Teilunterkellerung mit Gewölbe ist ein Zeuge dieser Zeit. In den 1999er Jahren wurde das Haus von Grund auf saniert und erstbezogen. Die Wände sind aus Ziegelmassiv und der Zubau vom Wintergarten ist aus Holz. Das Raumklima ist sehr gut und die Räume sind sehr freundlich und strahlen Wohlfühlcharakter aus.

Von der Küche und vom Schlafzimmer im Erdgeschoss gelangen Sie auf die wunderbare Wohnterrasse, welche nach Süden-Osten ausgerichtet ist. Hier können Sie die Ruhe und die wohltuende Atmosphäre genießen. Zumeist hören Sie nur das kleine Bächlein rauschen oder die Vögel zwitschern. Genießen Sie die Natur und die gute Luft auf ca. 600 m Seehöhe. Der Sonnenverlauf ist ideal, sodass die Liegenschaft den ganzen Tag davon zehrt.

Eine eigene Quelle, ein umzäunter, unbelasteter Bauerngarten und die niedrigen Betriebskosten runden diese herrliche Wohn-Oase ab. Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

**Grundstücksfläche:** ca. 21.717 m<sup>2</sup>

**Lage & Entfernungen:** Idyllische Alleinlage mitten in der Natur (Nur von Wäldern und Wiesen umgeben), trotzdem nicht weit von den Zentren in St. Stefan und Stainz entfernt. Dort finden Sie alles was das Herz begehrt.

**Energieausweis:** 120,7 kWh/m<sup>2</sup>a , fGEE 1,63

**Besichtigungsmöglichkeiten:** nach Vereinbarung (1 - 2 Tage vorher anmelden)

**Kaufpreis:** auf Anfrage

**Honorar:** 3 % zuzüglich 20 % USt Provision vom Kaufpreis

---

- **Energieausweis:** Sollte es keine Daten zum Energieausweis gem. EAVG geben, dann wurde vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch keiner vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Die Zahlenangaben, Informationen über Baujahr, Ausführung, Zustand, etc. beruhen teilweise auf Schätzungen bzw. Annahmen und sind daher ebenfalls ohne Gewähr! Der Grundbuchsstand hinsichtlich der Widmung des Grundstückes muss nicht mit der tatsächlichen Widmung des Grundstückes übereinstimmen! Skizzen und Pläne können von den Maßen in der Natur abweichen und muss daher eine Flächenangabe nicht mit den Maßen in natura übereinstimmen! Bei Interesse informieren Sie sich am besten immer beim zuständigen Gemeindeamt bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden nach Absprache mit uns! Besichtigen Sie das Haus auch ruhig mit einem Experten Ihrer Wahl bzw. mehrmals! Die Angabe des Kaufpreises ist exklusive der Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren, Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderspezifisch unterschiedlich, Vermittlungsprovision, etc.)! Angebot vorbehaltlich Zwischenvermittlung (Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Rückzug des Verkäufers, ...) bzw. Rückzug des Angebotes durch den / die Eigentümer. Angebot vorbehaltlich Fehler bzw. Irrtümer!

Möchten Sie mehr wissen?

Erst eine ausführliche Innen- bzw. Außenbesichtigung, kann Ihnen den richtigen Eindruck vermitteln, da Fotos oft nicht so wirklich den tatsächlichen Zustand wiedergeben können! Sollte von Ihnen dann ein ernsthaftes Interesse bestehen, so werden wir versuchen alle nötigen Informationen an Sie weiterzuleiten bzw. für Sie herbeizuschaffen bzw. Ansprechpersonen namhaft zu machen! Alle Besichtigungen mit Bestätigung durch einen Besichtigungsschein sind unverbindlich und kostenlos!

Seit 01.01.2009 ist der Energieausweis bei Verkauf und Vermietung verpflichtend beizubringen. Informieren Sie sich daher darüber bzw. stellen wir Ihnen gerne eine Kontakt zu einem technischen Büro her, damit dieser den Energieausweis für Sie erstellt!

**Rufen Sie gleich an um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Wir freuen uns über Ihre Anfrage.**

## Bewertung

Immobilie   
0 Bewertung(en)

Anbieter   
2 Bewertung(en)

## Dokumente

[Nebenkosten-Kauf-ImmofitYourLife-Ortner.pdf](#)

## Anbieterinfos

Ortner KG | Immofit Your Life | immofit.at  
8561 Söding  
Packerstraße 72  
0313750460

IMMOPLANET-NR: 275  
INTERNE-NR: 1316  
VERÖFFENTLICHUNG: 22.06.2020  
ÄNDERUNG: 22.06.2020



© Copyright 2006-2020 3marketing e.U.

Wir verwenden Cookies für ein optimales Nutzungserlebnis. [Mehr Informationen](#)