

## **Historisches Raumwunder in Ligist - Wohnen. Umbauen. Gestalten.**

**8563, Ligist**

**Wohnfläche:** 258 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** 1046 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** Auf Anfrage

**Zimmer:** 9

**Ort:** 8563, Ligist

**HWB / fGEE:** 334,10 kWh/m<sup>2</sup>a / 2,4





## Ausstattung

Parkplätze	5
Keller	voll unterkellert
Möbliert	teil möbliert
Terrasse / Balkone	Terrasse und Balkon
Grünfläche	-

## Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Brunnen
Heizung	Pellets
Strom	Ja

## Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	1046
Himmelsausrichtung	-
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	1950
Sanierungsarbeiten, wann	-

## Verbrauchsdaten/Kosten

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

## Beschreibung

### Highlights der Immobilie

- Vielseitiges Nutzungspotenzial**
- Großzügige Flächenreserven**
- Historischer Charme mit Substanz**
- Modernisierte Heiztechnik**
- Grundstück mit Entwicklungspotenzial**

**Immofit Nr.: 1338**

**Adresse:** 8563 Ligist

**Grundstücksfläche:** ca. 1.046 m<sup>2</sup> (WA – Allgemeines Wohngebiet | Dichte 0,2-0,5)

**Wohn-/Nutzfläche:** ca. 138 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss + ca. 120 m<sup>2</sup> ausbaubares Dachgeschoss

**Baujahr:** Ursprünge im **18. Jahrhundert** | Seit den 1950er-Jahren in Familienbesitz

**Heizung:** Moderne Pelletsheizung (ca. 2013)

**Energiekennzahlen:** HWB 334,1 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 2,4

### **Vielseitigkeit mit Geschichte und Zukunft**

Diese besondere Immobilie vereint das Flair eines traditionellen Gasthauses mit dem Potenzial zur individuellen Verwandlung. Ob als **Mehrfamilienhaus, Vermietungsprojekt** oder **Kombination aus Wohnen & Arbeiten** – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

### **Räumlichkeiten im Überblick**

#### **Erdgeschoss (ehem. Gaststätte):**

- 2 Gasträume
- Küche & Essbereich
- Badezimmer & Vorraum
- Großzügige Lagerräume

#### **Obergeschoss (privater Bereich):**

- Großer Vorraum
- 4 Zimmer
- Balkon

#### **Kellergeschoss:**

- Heizung & Lagerräume

### **Das Umbaupotenzial - Ihre Vision zählt**

Das bereits ausgebauten Erdgeschoss und das **ca. 120 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss** bieten Raum für kreative Wohnkonzepte oder moderne Wohnprojekte. Ob **Sanierung, Aufstockung** oder **Neugestaltung** – die solide Basis ist gegeben.

Im **Erdgeschoss** befinden sich zwei ehemalige Gasträume, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, ein Vorraum und Lagerräumlichkeiten. Das Obergeschoss beherbergt vier Zimmer, einen großen Vorraum und einen Balkon mit Blick ins Ortsgebiet. Das **Dachgeschoss** ist strukturell ausgebaut und bietet großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Das Haus ist **unterkellert**; dort befindet sich die moderne **Pelletsheizung** (BJ ca. 2013) sowie weitere Lagerräume. Die Liegenschaft verfügt für das Wasser über eine eigene Quelle und ist an den Kanal angeschlossen.

Das Grundstück umfasst ca. 1.046 m<sup>2</sup>, ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Dichte von 0,2-0,5 gewidmet und bietet vielfältige Möglichkeiten – vom Generationenwohnen bis zur Umnutzung in mehrere Wohneinheiten. Bestehende Bausubstanz, gute Raumaufteilung und die Lage bieten eine solide Basis für Umbau oder Erweiterung. **Bei Bedarf kann auch mehr Grund dazu gekauft werden.**

#### **Infrastruktur & Lage**

Die Liegenschaft befindet sich etwas außerhalb vom Ort **Ligist** in der Weststeiermark – naturnah, gut angebunden und mit hoher Lebensqualität. Die **Wasserversorgung** erfolgt über eine eigene Quelle, Kanal ist öffentlich angeschlossen.

#### **Sonstiges**

Ein echtes „**Projekt mit Geschichte**“: Ursprünglich als Gasthaus mit privatem

Obergeschoss geführt, steht dieses Gebäude nun bereit für den nächsten Lebensabschnitt  
- vielleicht Ihnen?

### **Kaufpreis auf Anfrage.**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, Grundrisse oder einen Besichtigungstermin.

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

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

---

**- 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 grundbürgerlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren, Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderweise 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. Ansprechspersonen 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.**

### **Anbieterinfos**

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

0313750460

IMMOPLANET-NR: 343

INTERNE-NR: 1338

VERÖFFENTLICHUNG: 10.11.2025

ÄNDERUNG: 10.11.2025

© Copyright 2006-2025 3marketing e.U.

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