

# **\*\*ERFOLGREICH VERMITTELT\*\* Wohnhaus - mitten im Grünen - mit viel Grund im Gebiet St. Stefan ob Stainz**

**8511, Sankt Stefan ob Stainz**

**Wohnfläche:** 120 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Grundstück:** 3738 m<sup>2</sup>

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

**Kaufpreis** Auf Anfrage

**HWB / fGEE:** 180,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 2,14





## Ausstattung

Parkplätze	5
Keller	teilweise unterkellert
Möbliert	teil möbliert
Terrasse / Balkone	Balkon
Grünfläche	Ausreichend Grünfläche

## Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Private Genossenschaft
Heizung	Ölheizung
Strom	Ja

## Beschreibung

**#ImmofitYourLife Ortner Immobilien & Marketing: Wohnhaus - mitten im Grünen - in beliebter Weingegend im Gebiet von St. Stefan ob Stainz zu verkaufen**

**Immofit Nr.: 1323**

### Highlights:

- Genügend Platz für die gesamte Familie

## Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	3738
Himmelsausrichtung	-
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	1960
Sanierungsarbeiten, wann	-

## Verbrauchsdaten/Kosten

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



- Etwas Abseits und doch nicht weit von infrastrukturellen Einrichtungen (Kaufhaus, Arzt, Schulen, etc.)
- Schöner Gewölbekeller
- Holz-Anbau bzw. Schuppen bieten genügend Abstellflächen
- Letzte Haus in der Zufahrtsstraße

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

**Lage:** 8511 St. Stefan ob Stainz (Umkreis)

**Baujahr:** Ursprung älter, aber ca. in den 1960er Jahre dazu- und umgebaut

**Wohn(Nutz)fläche:** ca. 120 m<sup>2</sup> (Erd- und Oberschoss) zzgl. Kellerräumlichkeiten und Nebengebäude

**Gebäude - Aufteilung der Räumlichkeiten:**

### **Räumlichkeiten im Erdgeschoss bzw. Halbstock**

- 1 Windfang (Zugang)
- 1 großzügiger Vorraum
- 1 Stube mit Zugang zur Küche
- 1 Küche
- 1 Zimmer
- 1 großzügiger Wohnbereich
- 1 Abstellraum
- 1 Toilette
- 1 Bad mit Dusche

### **Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss**

- 1 Vorraum
- 3 Zimmer
- 1 Art Wintergarten
- 1 Abstellraum

### **Räumlichkeiten Kellergeschoss**

- zum Teil unterkellert (Gewölbekeller)

**Versorgung:** Strom, Wasser (Genossenschaft), Kanal, Öl-Heizung (2.000 Liter, Brennwertgerät getauscht) sowie Ofen für feste Brennstoffe, schöner Gewölbekeller zum Gestalten, weiterer ebenerdiger Kellerraum, Schuppen, Carport

### **Highlights & Sonstiges:**

Dieses **Wohnhaus** wurde in circa in den **1960er Jahren** aus- bzw. umgebaut (der Ursprung als Press-Stöckerl liegt weiter zurück). Es besteht aus **zwei Geschossen** sowie einem **Keller**, der teilweise ebenerdig und teilweise in der Erde ist.

Vom **Windfang** (Eingangsstiege) gelangen Sie in einen **Vorraum**. Hier sind die Zugänge für **Toilette** und kleinem **Badezimmer** mit **Dusche**. Danach folgt ein **Zimmer** sowie eine **Ess-Stube** - mit kleinem Ofen - mit anschließender, getrennter **Küche**. Der Vorraum erweitert sich etwas und diesem Bereich befinden sich **Abstellräumlichkeiten** sowie geradeaus ein großzügiger **Wohnbereich**. Über die Stiege gelangen Sie in den ersten Stock mit einem großzügigen Vorraum. Von diesem gelangen Sie in ein **Zimmer** mit **Zugang zum Balkon**, einem **Schlafzimmer** sowie einem **weiteren Zimmer** mit einem anschließenden **Wintergarten anmutenden Raum**.

Im ehrwürdigen **Gewölbe-Keller** befindet sich der Anschluss für Wasser sowie der Zugang zum **Öl-Ofen** und dem Tankraum (ca. 2.000 Liter). Aus dem Gewölbekeller ließe

sich ein schöner Aufenthaltsraum gestalten. Ein **weiterer, ebenerdiger Keller** bietet genügend Abstellflächen sowie eine Waschküche. Im anschließenden Schuppen gibt es genügend Platz für Garten-Utensilien. Ein Carport, Gartenlaube und weitere, kleinere Holzgebäude runden diese Liegenschaft ab.

Die Liegenschaft hat bei handwerklichem Geschick viel Entwicklungspotenzial und bietet ein ruhiges Wohnklima. *Herr **Dipl.-Ing. Andreas Ortner** freut sich auf gemeinsame Besichtigungstermine mit Ihnen.*

**Grundstücksfläche:** ca. 3.738 m<sup>2</sup> laut GB-Auszug

**Lage & Entfernungen:** Nur unweit von tollen Buschenschänken und Ausflugszielen entfernt

**Energieausweis:** Heizwärmebedarf (HWB): 180,4 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,14

**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.

**Finanzierungsmöglichkeiten:** über Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Angebote von mit uns kooperierenden Banken und Kreditinstituten können Sie sich gerne informieren! Wir möchten hier keine Finanzierungsrate angeben, da diese von Fall zu Fall verschieden ist.

**Angaben Ohne Gewähr:** 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.

## **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 ernsthaftes Interesse bestehen, so werden wir versuchen alle nötigen Informationen an Sie weiterzuleiten bzw. für Sie zu beschaffen bzw. Ansprechpersonen namhaft zu machen! Bei Besichtigungen wird in der Regel mit Ihnen ein Besichtigungsschein ausgefüllt. Dieser dient als Nachweis, dass Sie über die Nebenkosten aufgeklärt worden sind sowie im Fall eines Kaufanbotes eine Provision zu entrichten ist.

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 uns am besten gleich an und vereinbaren einen Besichtigungstermin:**

Ihr Immofit Your Life Team

Ortner KG - immofit.at  
Packerstraße 72  
8561 Söding

www.immofit.at  
www.ortner-immobilien.com  
www.ortner-online.at

**Kontaktieren Sie uns unter:**

Festnetz: (0043) 03137/50 460  
Email: office@ortner-online.at

Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision in gesetzlicher Höhe von 3 % zuzüglich 20% Mehrwertsteuer zu zahlen.  
Diese Provision ist fällig und zahlbar bei Kaufanbotabschluss.

## Bewertung

Immobilie	☆☆☆☆☆ 0 Bewertung(en)
Anbieter	★☆☆☆☆ 19 Bewertung(en)

## Anbieterinfos

Ortner KG | Immofit Your Life | immofit.at  
8561 Söding  
Packerstraße 72  
0313750460  
IMMOPLANET-NR: 305  
INTERNE-NR: 1323  
VERÖFFENTLICHUNG: 26.07.2024  
ÄNDERUNG: 26.07.2024



© Copyright 2006-2025 3marketing e.U.

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