

Absolute Alleinlage: gepflegtes Einfamilienhaus mit Kleinlandwirtschaft



Objektnummer: 1477

Eine Immobilie von Ofner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8511 Sankt Stefan ob Stainz
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 120,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892





Ofner Immobilien

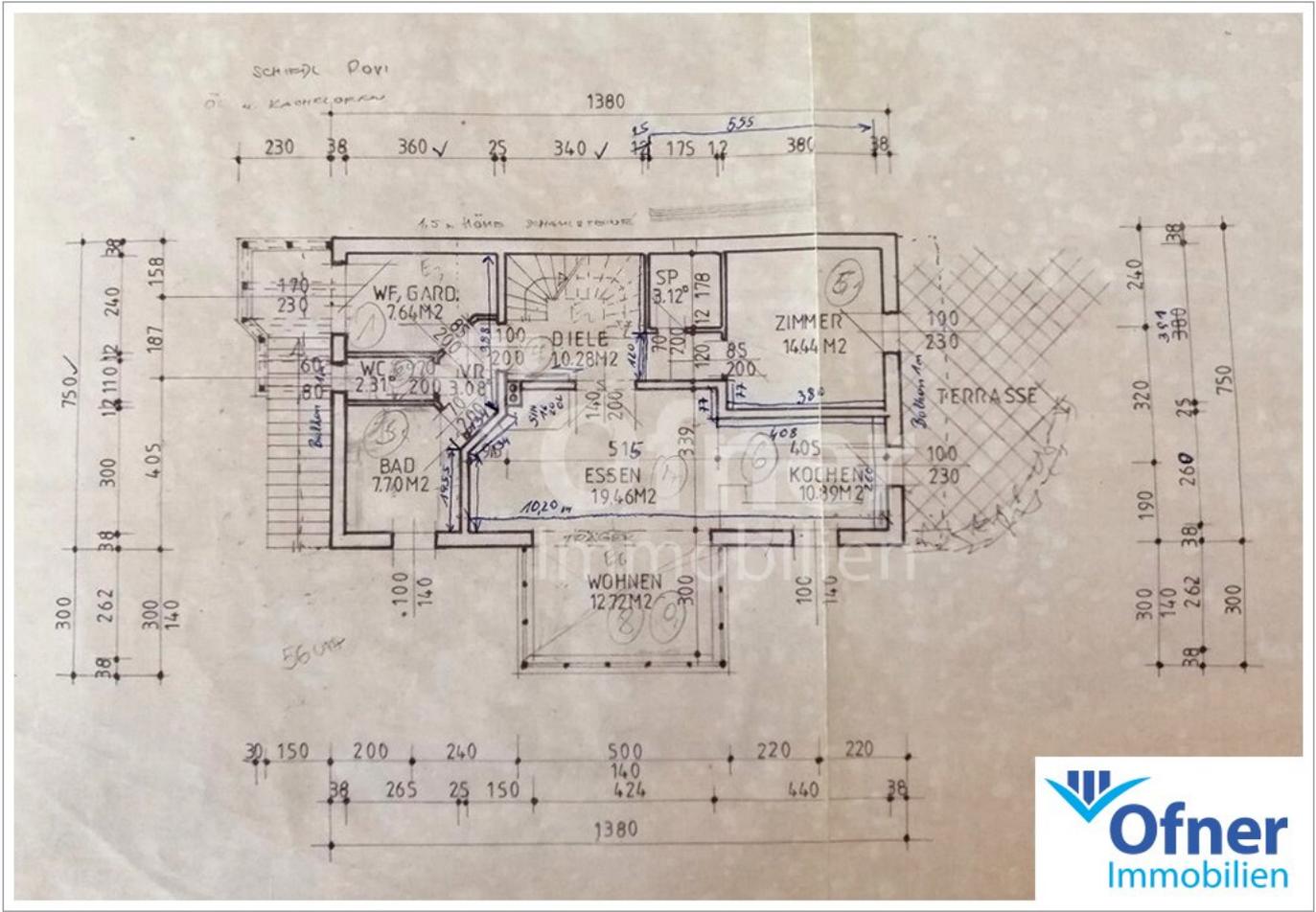












Objektbeschreibung

Zurecht ist Sankt Stefan ob Stainz stolz darauf, die größte Weinbaugemeinde in der Weststeiermark zu sein. Doch nicht nur der Weinanbau prägt die Gemeinde, sondern auch die liebevoll gepflegte und hügelige Landschaft und die offenen, freundlichen Menschen, die hier leben.

In sonniger Alleinlage wurde im Jahr 1993 ein kleiner Altbestand zu einem idyllischen Refugium ausgebaut. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 162 m² ist ein einladendes Einfamilienhaus entstanden, das nun in top gepflegtem Allgemeinzustand verkauft wird. Wunderbar abgeschieden auf einem ca. 2,17 ha großen Grundstück in Hanglage bietet das Haus einen durchdachten, hellen Grundriss. Empfangen werden Sie in einem großen Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe und gelangen weiter in eine große Diele mit offenem Stiegenaufgang und Blick auf die Galerie. Im Erdgeschoß sind weiters ein helles, offenes Wohn-Esszimmer mit Kaminofen und großzügiger Fensterfront, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie einen Abstellraum und ein separates WC mit Fenster untergebracht. Küche und Schlafzimmer haben Zugang auf die gepflasterte Ost-Terrasse. Das Obergeschoß beinhaltet drei Schlafzimmer (jeweils mit Balkon-Zugang) sowie das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC. Eines der Schlafzimmer ist aufgrund der Größe sogar noch teilbar. Das Haus ist zum Teil unterkellert (ein alter Stein-Gewölbekeller ist im originalen Zustand erhalten), ein Dreifach-Carport mit Schuppen steht direkt neben dem Haus. Geheizt wird mittels Öl-Zentralheizung bzw. mit dem Kaminofen im Wohnraum. Eine teilmöblierte Übernahme ist möglich. Die Möblierung ist größtenteils aus Holz, die Innentüren und Fenster sind ebenso aus Holz wie die Treppe ins Obergeschoß.

Eine Terrasse im Erdgeschoß und drei Balkone im Obergeschoß laden zum Sonnenbaden ein. Auf dem Platz vor dem Eingang lässt sich ein kleiner Sitzbereich einrichten. Der Garten ist liebevoll bepflanzt, ein eigener Gemüsegarten ist angelegt und die seltenen Wildkräuter in unmittelbarer Nachbarschaft verbreiten einen angenehmen Duft und bezaubern mit ihrer Blütenpracht. Die Liegenschaft beinhaltet keine Äcker sondern nur Waldflächen. Die Zufahrt erfolgt teilweise über eine öffentliche Straße sowie über eine Privatstraße.

Aufgrund des hohen Eigenversorgungsgrades (Quellwasser und Sammelgrube) ist mit geringen laufenden Kosten zu rechnen.

Ins Zentrum von St. Stefan ob Stainz sind es ca. 5 km. Hier stehen Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke zur Verfügung. Im Kindergarten mit Nachmittagsbetreuung, der Volksschule, der Mittelschule und Musikschule sind die Jüngsten unter dem Motto "Bildung und Gemeinschaft" bestens aufgehoben. Ein reges Vereins- und Kulturleben macht St. Stefan ob Stainz lebens- und liebenswert, sowohl für seine Bewohner als auch für seine Besucher.

Infrastruktur und Entfernungen: Arzt: 4.900 m, Apotheke: 5.000 m, Supermarkt: 4.900 m, Bus: 1.900 m, Bahnhof: 13.000 m, Schule 5.400 m, Kindergarten: 2.900 m, Bank, Geldautomat und

Post: 4.900 m, Polizei: 9.400 m

Die Steiermark trägt zurecht den Namen "Das grüne Herz Österreich": vom Gletscher im Dachsteingebiet bis zum Wein der Südsteiermark finden Sie abwechslungsreiche Landschaft, Menschen und Genüsse. Die weststeirische "Schilcherweinstraße" erstreckt sich von Ligist bis nach Eibiswald, Stainz ist dabei mit seiner Schmalspurbahn, dem sogenannten "Flascherzug", ein willkommenes Ausflugsziel. Zahlreiche Buschenschänken und Weingüter prägen die Region mit ihren idyllisch sanften grünen Hügeln. [Machen Sie hier eine Genusstour durch den Herbst in der Steiermark.](#)

Wandern ist im näheren Umfeld auf beschilderten Routen mit unterschiedlichsten Schwierigkeitsstufen möglich. Große steirische Skigebiete wie Schladming, Tauplitz oder Kirschberg sind zwischen 100 und 200 km entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt Ligist Steinberg (A2) liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt, 20 Minuten später sind Sie in der Landeshauptstadt Graz mit dem internationalen Flughafen Thalerhof. Das Nachbarbundesland Kärnten punktet mit beliebten Badeseen wie etwa dem Wörthersee, der in etwa eineinhalb Stunden mit dem Auto erreichbar ist. Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde kann die Liegenschaft als Zweitwohnsitz genutzt werden, ideale Voraussetzungen für Ihr Ferienhaus in der weststeirischen Weinbaugemeinde Sankt Stefan ob Stainz.

Bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie das Potenzial dieses idyllisch gelegene Anwesen schnell erkennen und die Ruhe und Natur werden Sie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder Walter Ofner

office@ofner-immobilien.at, Tel. 0664 / 1883929

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.