

## **Charmantes Berghaus - Anwesen in absoluter Alleinlage**



Haus 1 Seitenansicht

**Objektnummer: 2278\_6334**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8524 Bad Gams
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 317,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,44
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



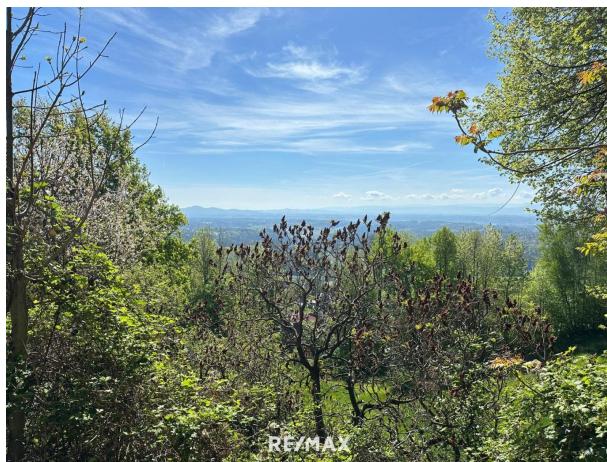
**MBA Christian Stermschegg**

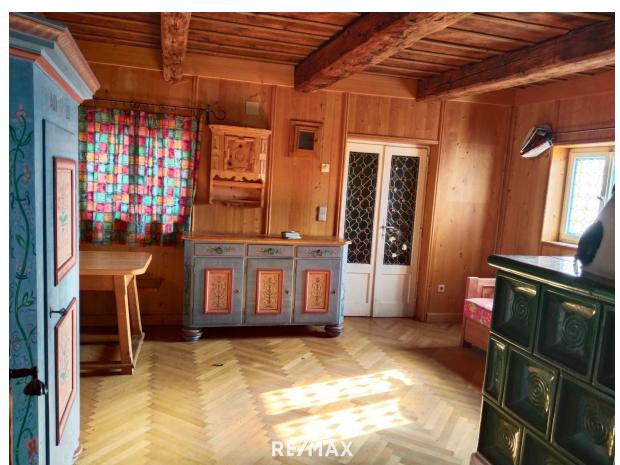
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 0808  
H +43 676 52 16 150

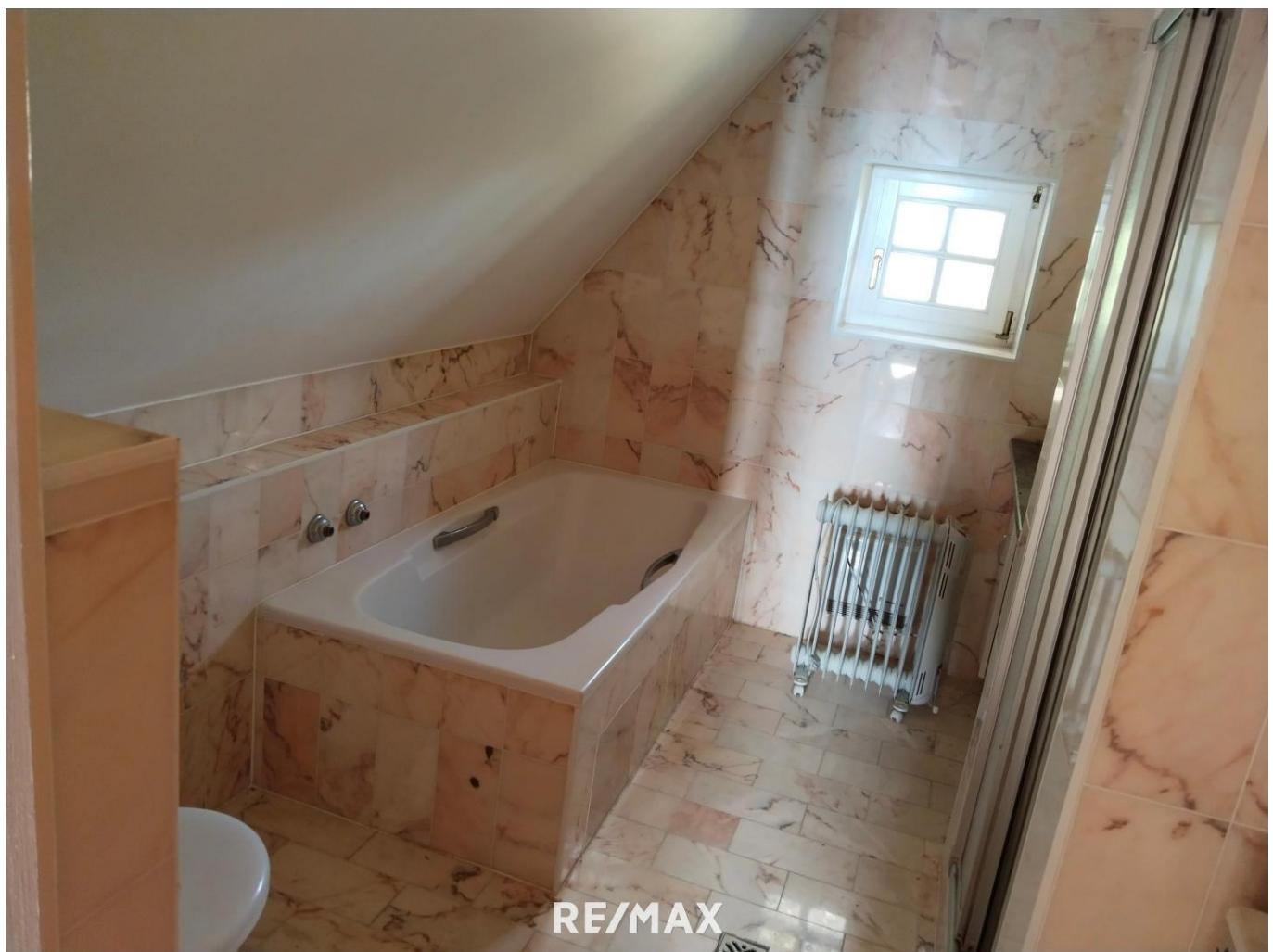


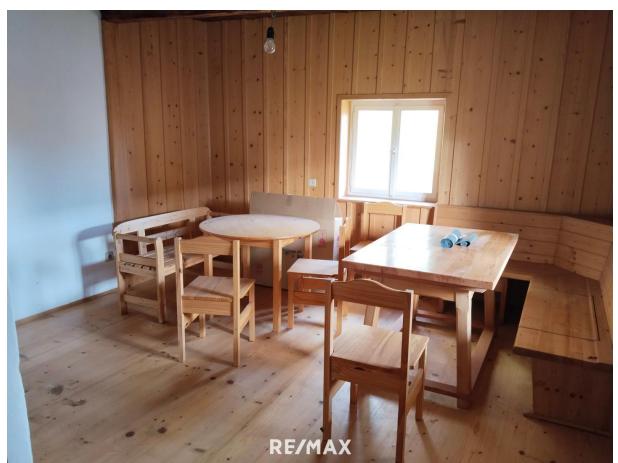
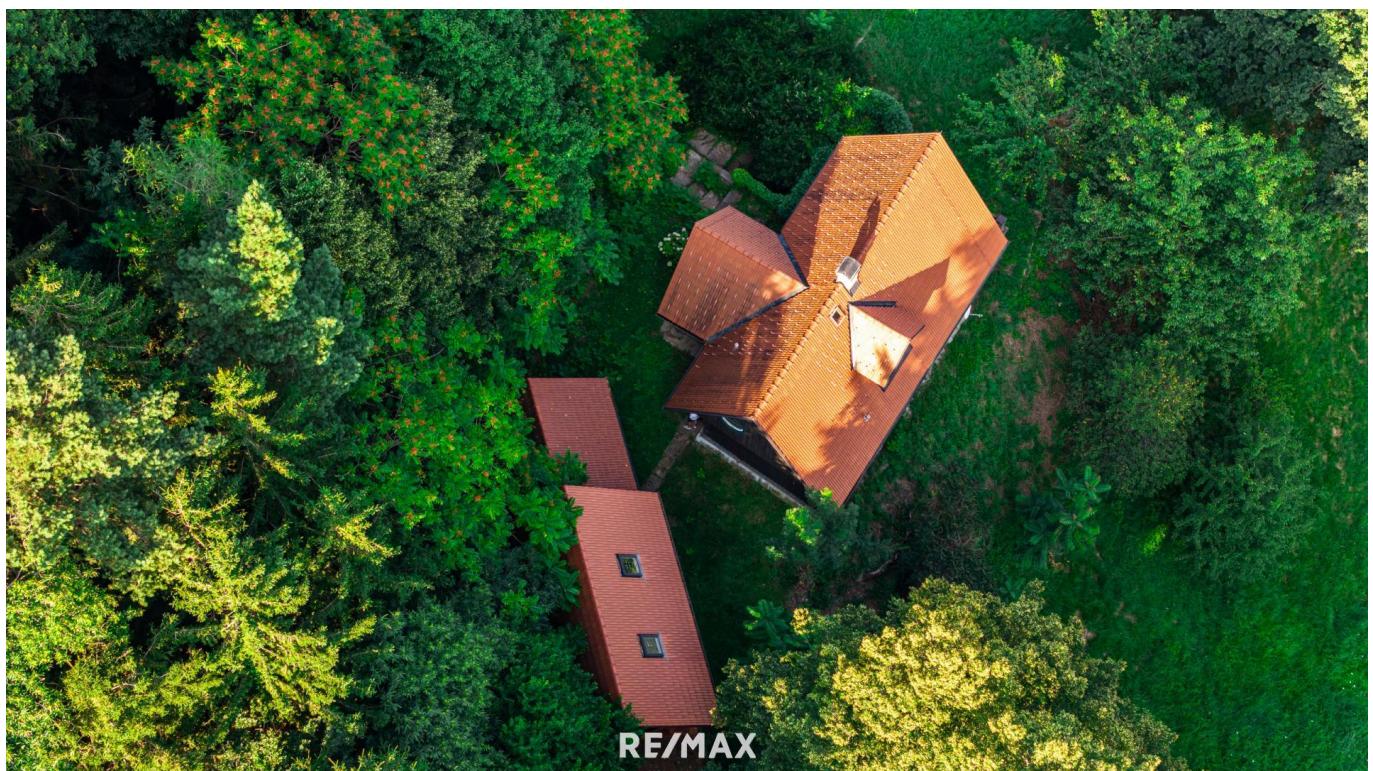




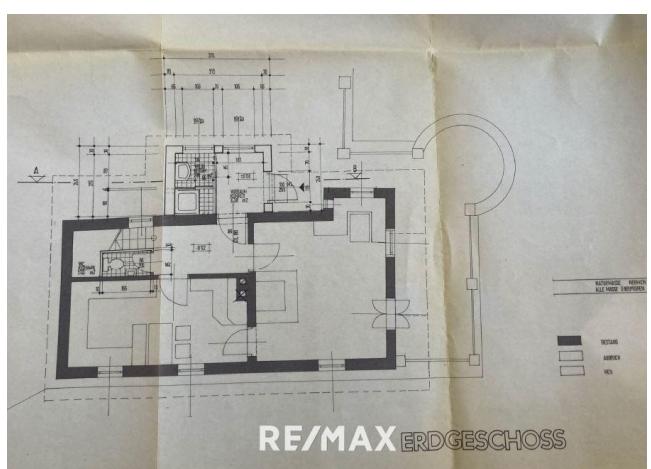
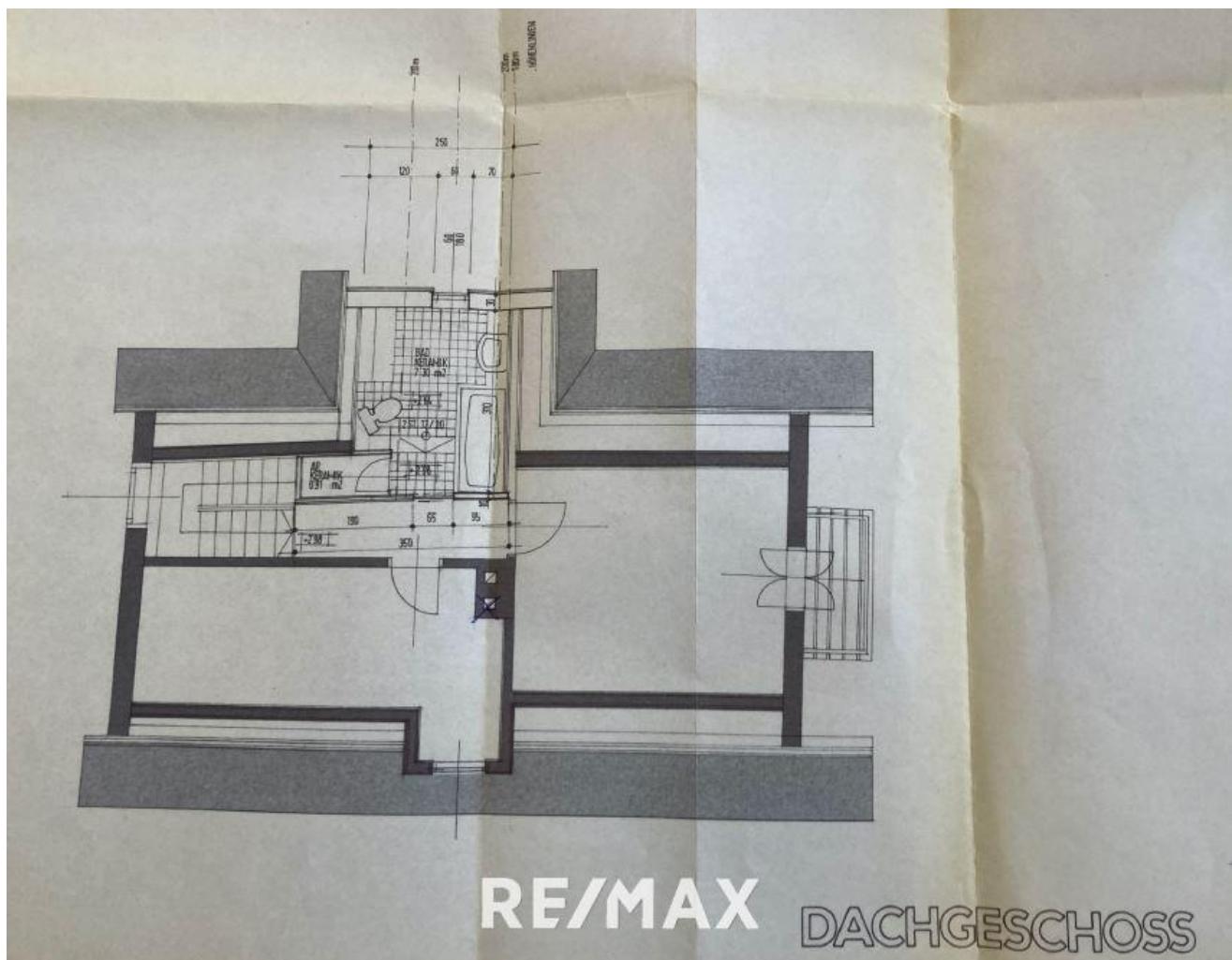












# Objektbeschreibung

Zwischen Stainz und Bad Gams, eingebettet in eine malerische Alleinlage am Rande eines Waldes, liegt ein besonderes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 15.075 Quadratmetern. Die Liegenschaft verzaubert durch den klassischen Charme eines Berghauses und wurde teilweise renoviert. Mit einem Kaufpreis von 690.000 Euro bietet sich hier eine außergewöhnliche Gelegenheit für Naturliebhaber, Erholungssuchende und Jäger.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

[VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)

Das Anwesen umfasst zwei Wohnhäuser und einen Schuppen. Das Hauptgebäude (ca. 115 Quadratmeter) wurde einst als Jagdhaus genutzt und war beliebter Treffpunkt für Jagdgesellschaften. Das Nebenhaus (ca. 95 Quadratmeter) wurde kürzlich saniert und befindet sich derzeit in der Fertigstellungsphase. Der Schuppen bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und könnte, mit entsprechenden Genehmigungen, in ein Poolhaus umgewandelt werden. Auch ein Carport ist vorhanden und lässt sich bei Bedarf durch einen Dachausbau erweitern.

Die Lage verspricht absolute Ruhe und einen traumhaften Ausblick in die umliegende Naturlandschaft. Die nahegelegenen Ortschaften Stainz und Bad Gams ermöglichen eine gute Anbindung und bieten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Stainz zeichnet sich durch seine idyllische Umgebung, das historische Schloss Stainz und vielfältige Freizeitangebote wie Wandern, Radfahren und Weinverkostungen aus. Die Region bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie und medizinischen Einrichtungen.

Dieses Anwesen stellt eine einzigartige Investitionsmöglichkeit für all jene dar, die den Charme und die Stille der steirischen Landschaft lieben. Greifen Sie zu und gestalten Sie diese Immobilie ganz nach Ihren Wünschen zu einem persönlichen Rückzugsort.

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Hr. Christian Stermschegg, MBA - Tel. 0676/52 16 150

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\*
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar,

abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)

- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
  - Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
  - gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\*
  - gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
  - Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.
- \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch 317.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär G

mebedarf:

Faktor Gesamte 4.44

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G G

esamtenergieeffi

zienz: