

## Weststeirisches Bauernhaus mit viel Platz und Potenzial



**Objektnummer: 1732**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bauernhaus                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8511 Sankt Stefan ob Stainz              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 245,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,35                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 479.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Frank Klöckl**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T 03142 22 892  
H 0664 9147979

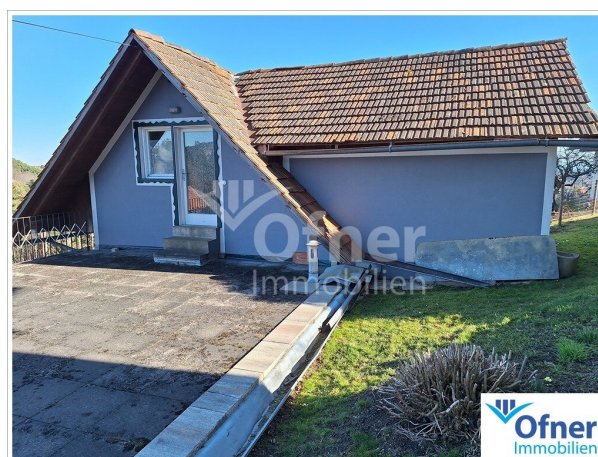
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









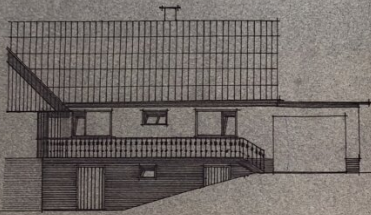




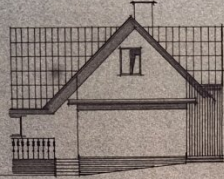




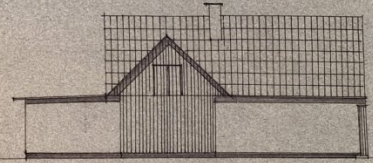
# Einreichplan: FÜR DEN AUSBAU DES ANGESCHL. WIRTSCHAFTSGEBÄUDES AM BESTEH. WOHNHAUS FÜR HEEREN JOSEF GRUBBERG NR. 18 8511 ST. STEFAN M 1:100



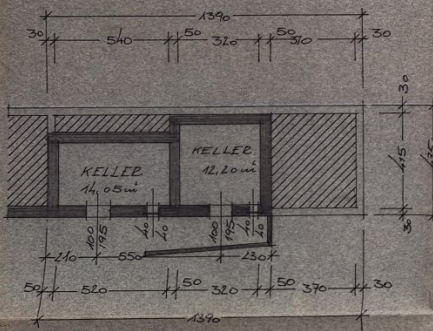
NORD-ANSICHT



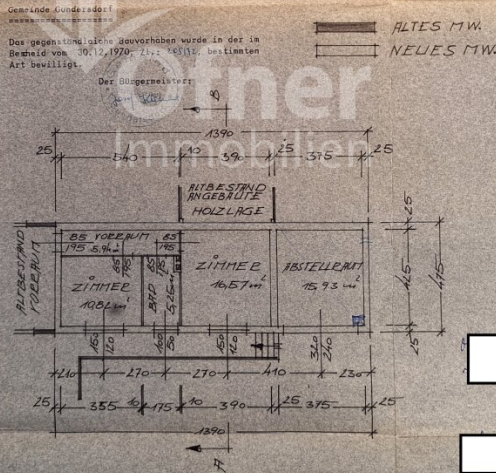
WEST-ANSICHT



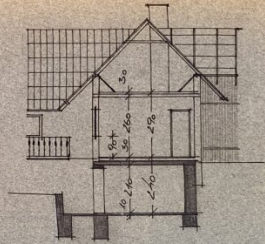
SÜD-ANSICHT



KELLER



ERDGESCHOSS

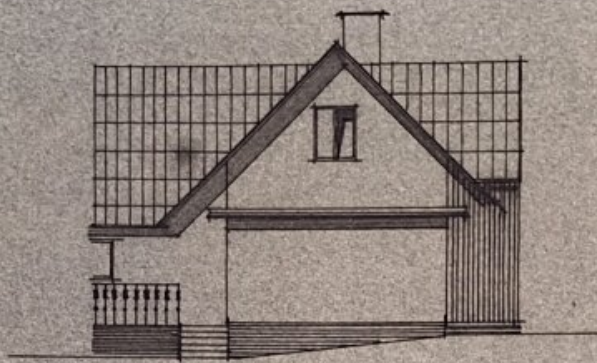


SNITT - AB

BRÜHE: [redacted]

PLANUNG: [redacted]

Ing. Alfred Winkler  
Bauingenieur  
2510 STADL/TEUFEL 124



## WEST-ANSICHT

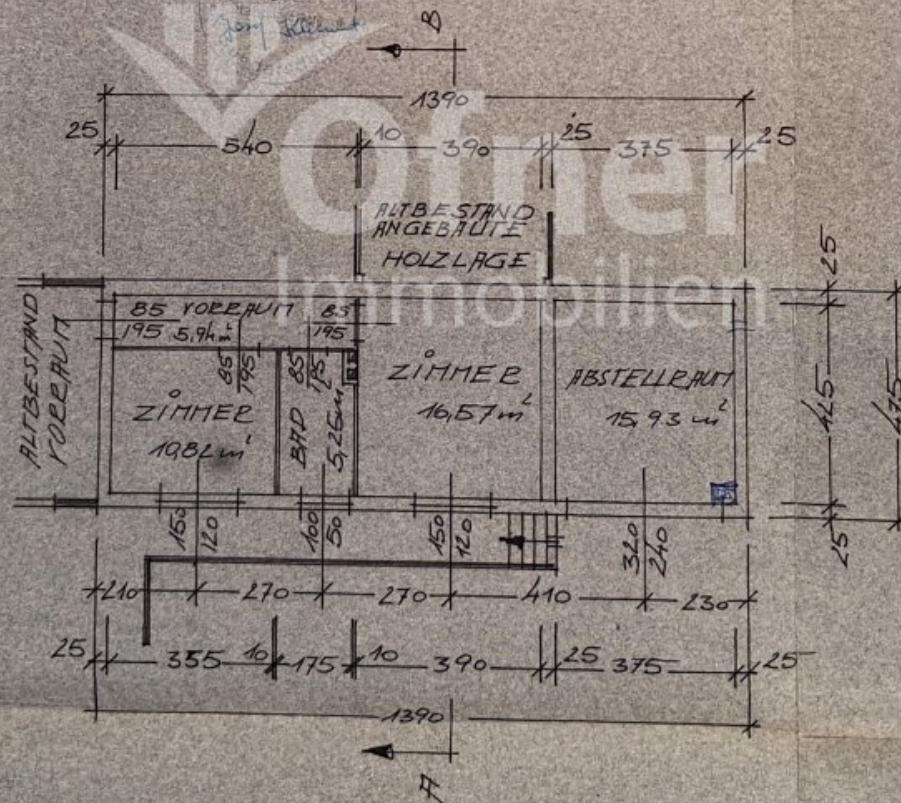
Gemeinde Gundersdorf  
=====

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in der im  
Bescheid vom 30.12.1970, Zl.: 205172, bestimmten  
Art bewilligt.

Der Bürgermeister:

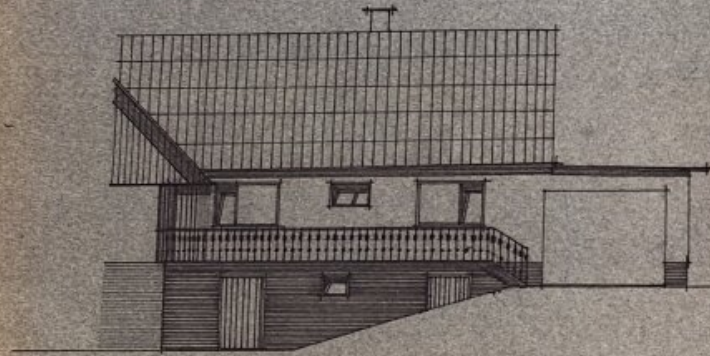
*Josef Klement*

ALTES  
NEUES

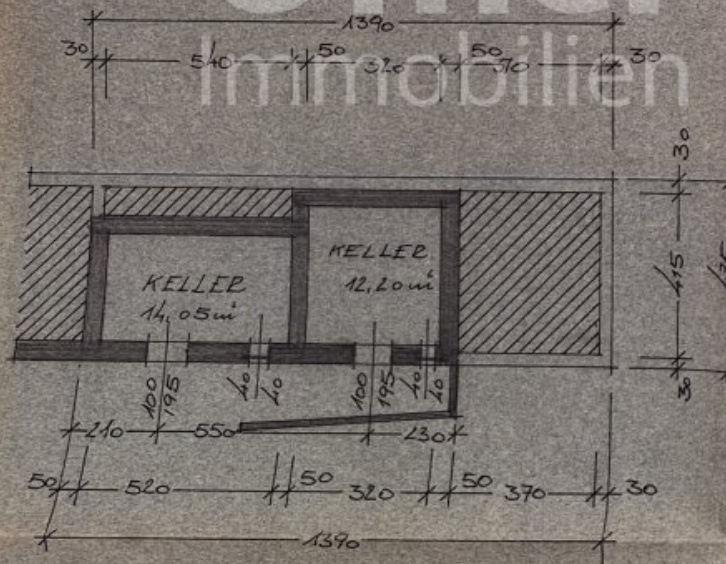


## ERDGESCHOSS

# Einreich

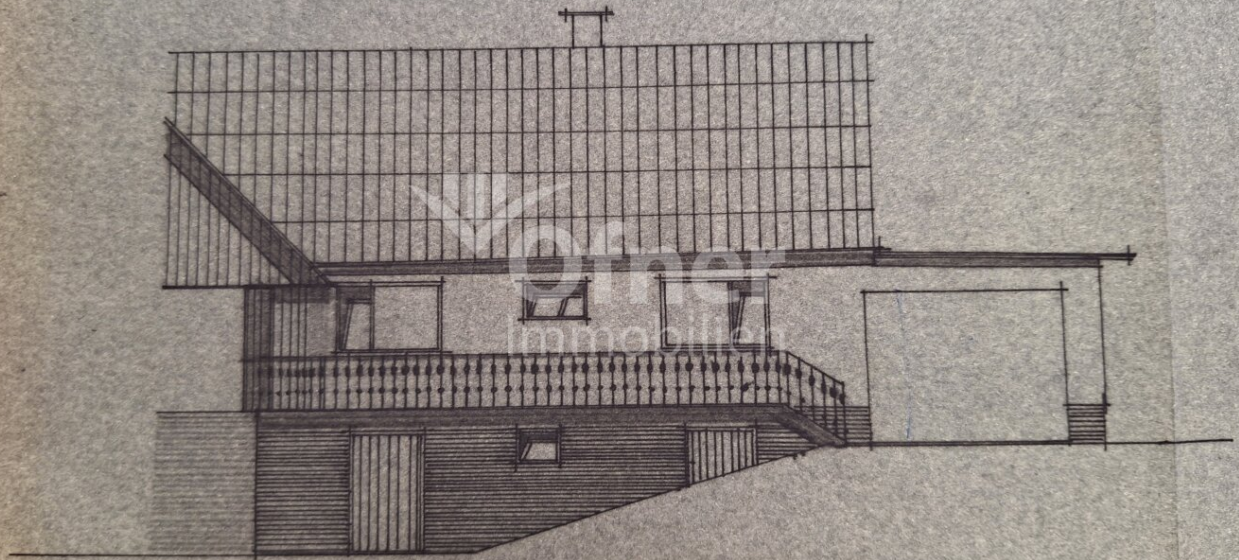


NORD-ANSICHT



KELLER

ENTWURF



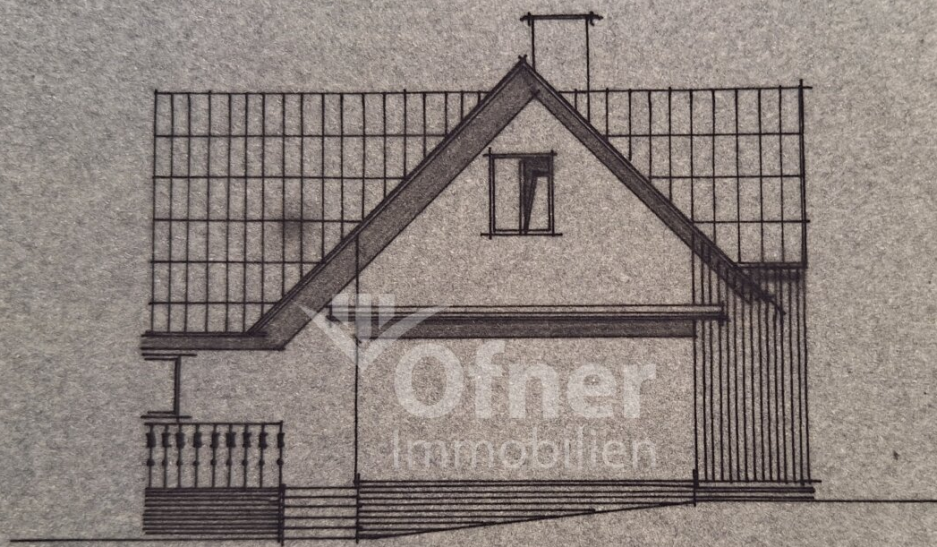
NORD-ANSICHT

4

GRUBBERG NE: 18 8511 ST. STEFAN



SÜD-ANSICHT



WEST-ANSICHT

## Objektbeschreibung

Im idyllischen St. Stefan ob Stainz befindet sich dieses Weststeirische Bauernhaus auf einem sanften Hügel mit atemberaubendem Fernblick. Solche Liegenschaften sind sehr selten am Markt – wenn Sie außergewöhnlich wohnen wollen, sind Sie hier genau richtig!

Das Grundstück hat eine Größe von 6.100 m<sup>2</sup> und ist nach Südwesten geneigt. Darauf stehen das Wohnhaus, ein Nebenwohnhaus und ein Stallgebäude. Der untere Teil des Grundstücks (4.500 m<sup>2</sup>) ist als Landwirtschaftliche Nutzfläche gewidmet und steht derzeit einer fleißigen Schafherde als großzügiger Auslauf zur Verfügung.

Das Haupthaus wurde im frühen 20. Jahrhundert im weststeirischen Baustil errichtet und im Jahr 1970 durch einen Zubau erweitert. Im Erdgeschoß befinden sich ein Vorraum, die Küche mit Essbereich und Durchgang in einen zusätzlichen Raum, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein im Jahr 2024 erneuertes Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein separates WC mit Fenster. Das Dachgeschoß ist noch im Zustand der 1970er-Jahre und nicht modernisiert. Es umfasst drei Räume und wird ausschließlich über die Terrasse betreten werden, die sich über der Garage befindet. Die angebaute Garage bietet Platz für zwei PKW.

Geheizt wird über eine neue Pelletsheizung, im Jahr 2023 wurde eine Wärmepumpe installiert.

Der Keller umfasst vier Räume (Erdkeller), der Boden im Heizraum (Pelletsheizung) ist betoniert.

Das Nebenhaus wurde in den 1965er-Jahren erbaut und bietet auf einer Fläche von ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Untergeschoß fünf Räume und im Obergeschoß zwei unrenovierte Zimmern. Die Räume im Untergeschoß werden derzeit genutzt als Wintergarten mit Wohnbereich, Schlafzimmer, Küche und Ankleidezimmer. Ein Bad mit Wanne und WC ist eingerichtet, ein Raum muss noch fertiggestellt werden. Das Obergeschoß wird von außen betreten und hat keine Verbindung zum Erdgeschoß.

Am Grundstück wurde ein Stall errichtet, in dem derzeit eine Gruppe von Schafen untergebracht ist. Sie fühlen sich im großzügigen Auslauf von ca. 4.500 m<sup>2</sup> pudelwohl.

Immer wieder lesen wir von außerordentlich gelungenen Renovierungen traditioneller Bauernhäuser, von Menschen, die sich mit unendlichem Herzblut und Kreativität ihren Traum erfüllen und aus einem alten Anwesen einen Wohlfühlort machen. Bei dieser Immobilie finden Sie die besten Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihres Wohntraums: ein schmuckes, traditionelles Bauernhaus in atemberaubender Aussichtslage! Die Weststeiermark ist die perfekte Region für Ihr persönliches Herzensprojekt und freut sich über ein weiteres Juwel mit Blick in die Zukunft.

Für eine gemeinsame, unverbindliche Besichtigung in der schönen Weststeiermark stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Team Ofner Immobilien**

Frank Klöckl, Immobilienfachberater, Tel. 0664 9147979

office@ofner-immobilien.at

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](http://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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <6.000m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap