

**\* Top-Lage Ligist: Traumhaftes Herrenhaus mit dzt. 4 Wohneinheiten und weiteren Grundstücken ca. 5% Rendite**

\*



Herrenhaus in Ligist / Weststmk.

Objektnummer: 7987/3296

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>             | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8563 Ligist                       |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 390,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 1.447,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Bäder:</b>            | 6                                 |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                                 |
| <b>Garten:</b>           | 942,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>           | 122,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | D 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 600.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 337,01 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)**

Hier zuhause e.U.  
Mariengasse 6  
8020 Graz

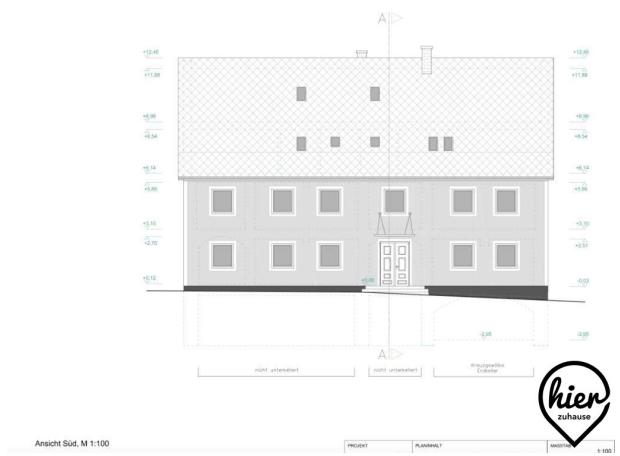
H +43 664 88296070

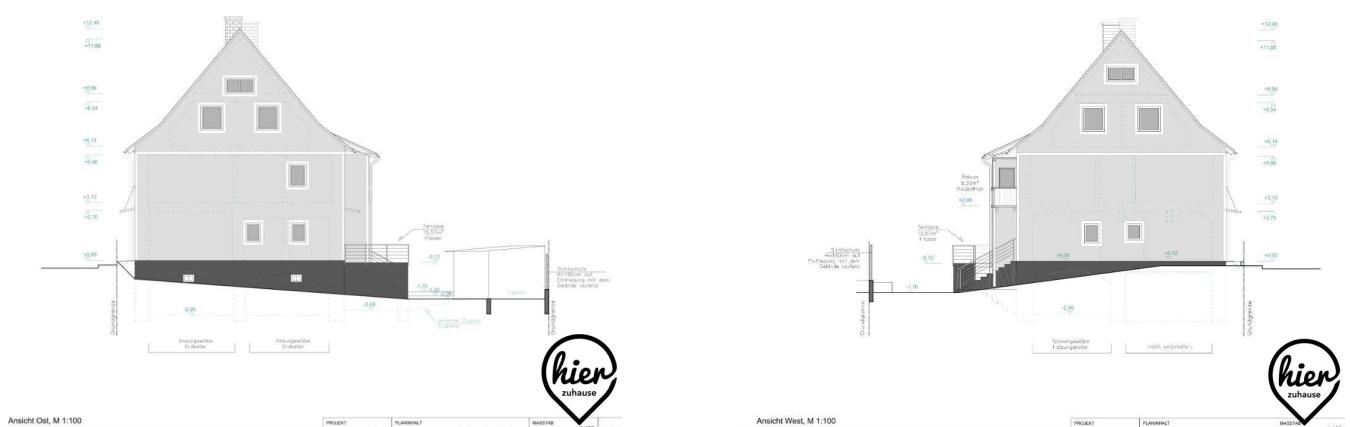
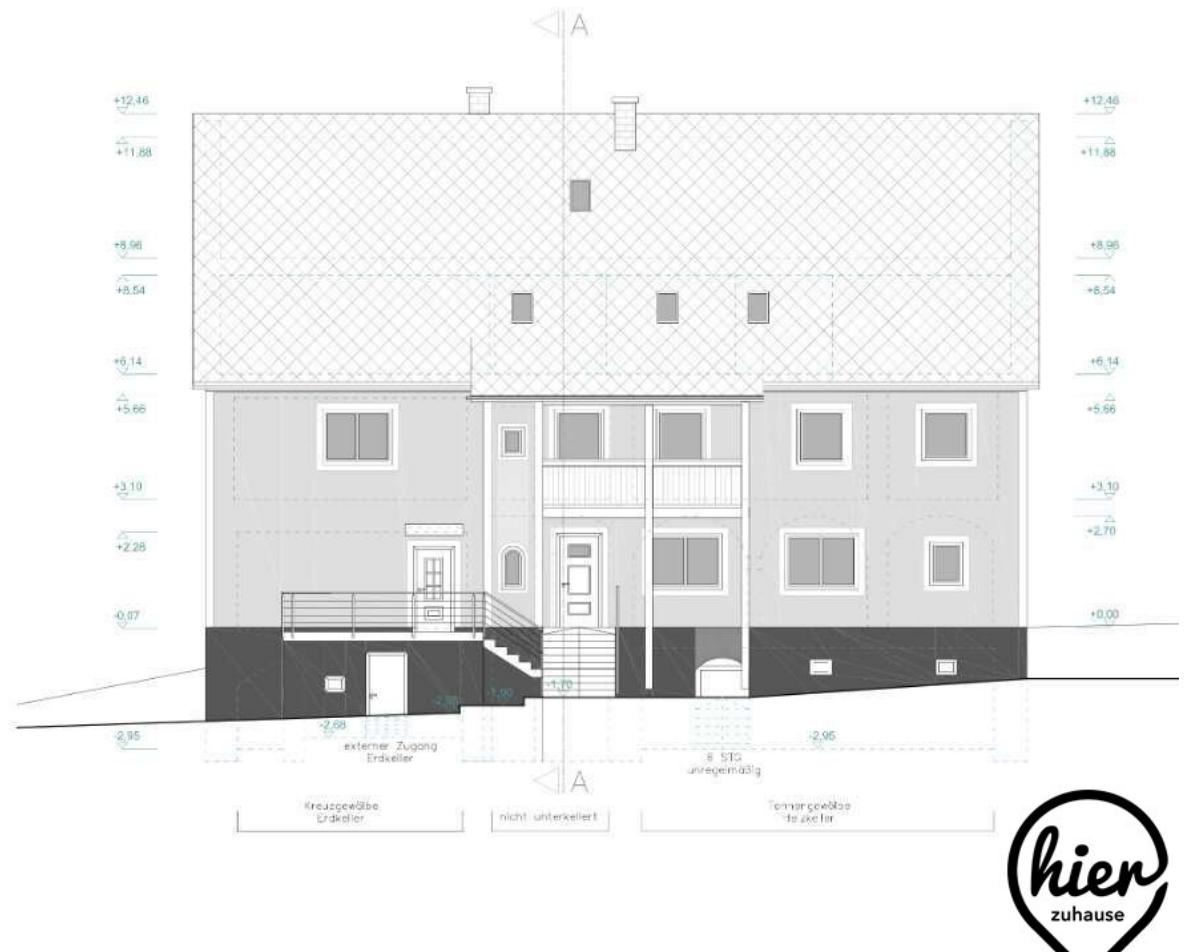
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

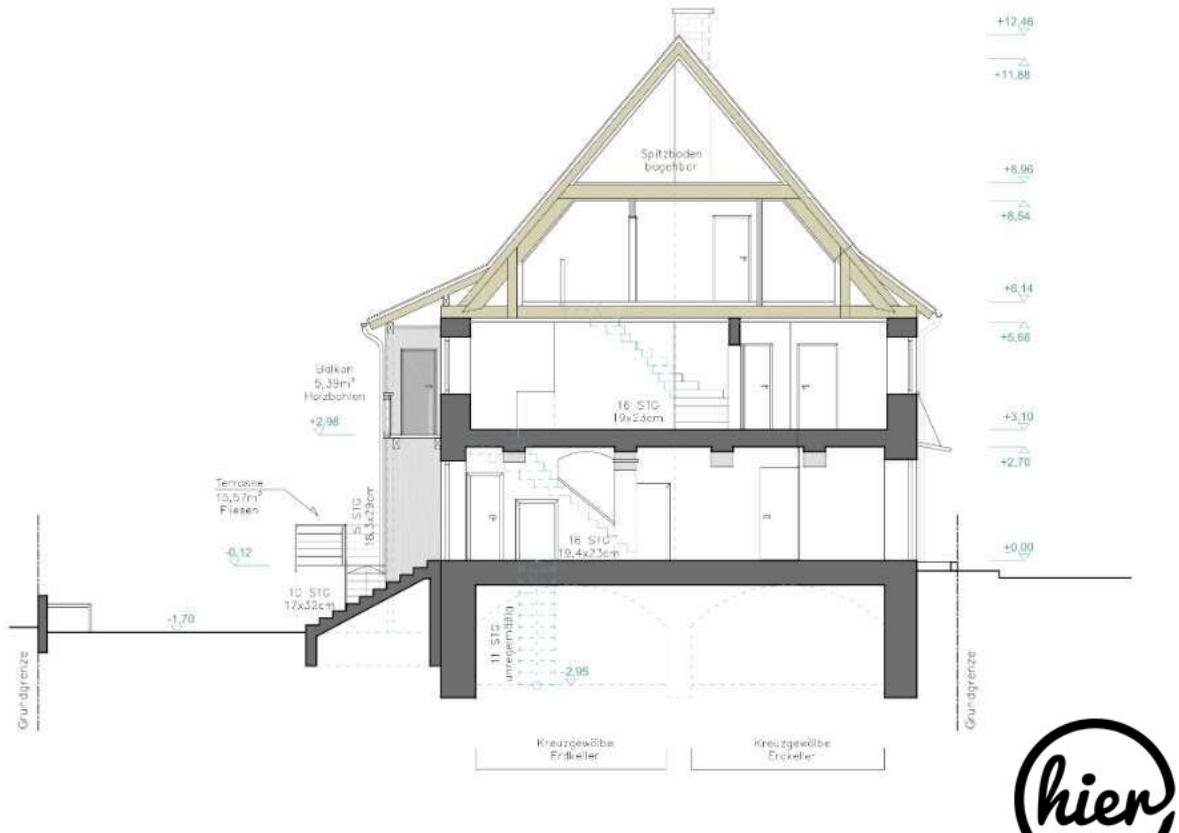


**Natascha Strohmeier**  
Konzessionierte Immobilientreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)  
+43 664 88296070  
natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com



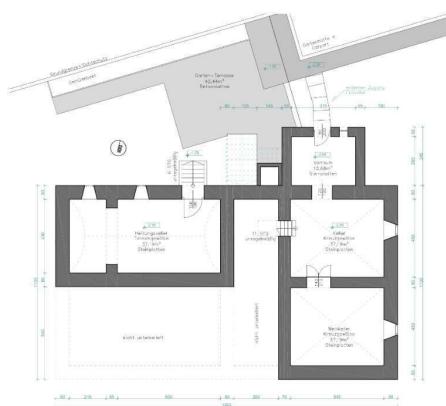




Schnitt A-A, M 1:100

PROJEKT PLANINHALT

MASSTAB 1:100



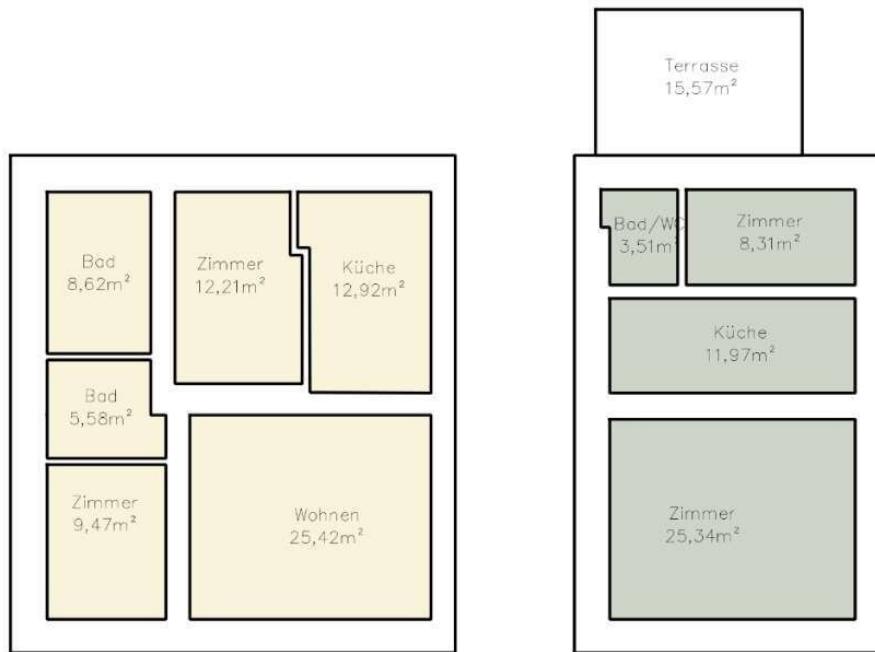
Grundriss KG, M 1:100

PROJEKT PLANINHALT MASSTAB 1:100



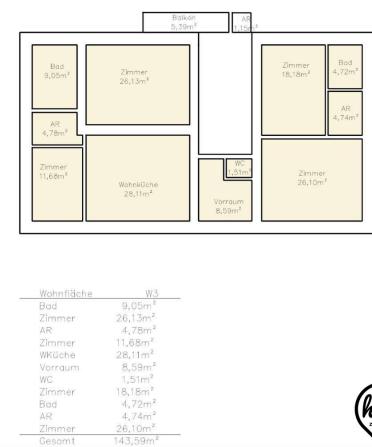
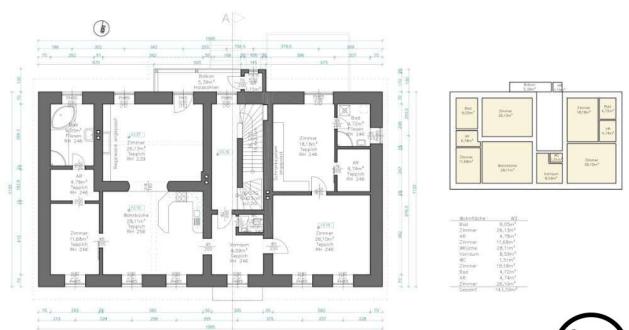
Grundriss EG, M 1:100

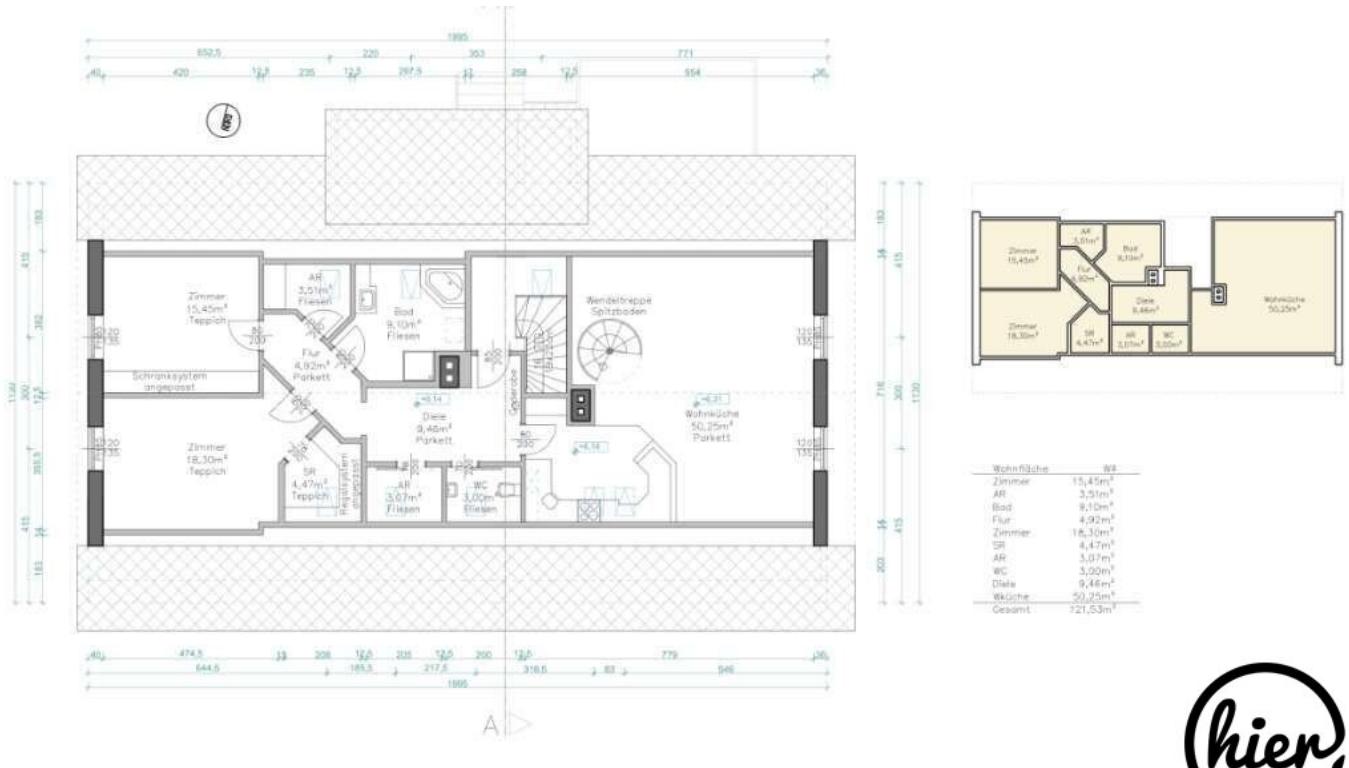
PROJEKT PLANINHALT MASSTAB 1:100



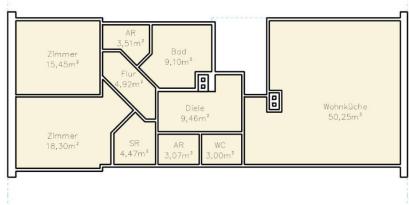
| Wohnfläche | W1                  |
|------------|---------------------|
| Bad        | 8,62m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 12,21m <sup>2</sup> |
| Küche      | 12,92m <sup>2</sup> |
| Bad        | 5,58m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 9,47m <sup>2</sup>  |
| Wohnen     | 25,42m <sup>2</sup> |
| Gesamt     | 74,22m <sup>2</sup> |

| Wohnfläche | W2                  |
|------------|---------------------|
| Bad        | 3,51m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 8,31m <sup>2</sup>  |
| Küche      | 11,97m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 25,34m <sup>2</sup> |
| Gesamt     | 49,13m <sup>2</sup> |



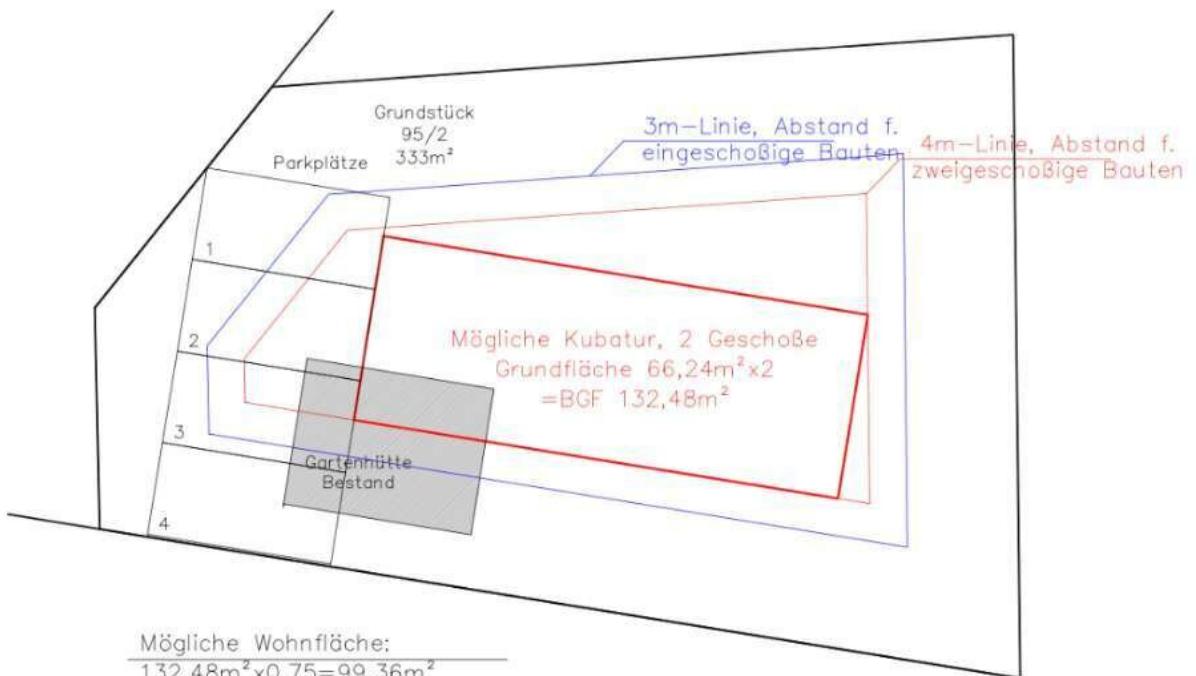


PROJEKT:   PLANINHALT:   MASSTAB: 1:100  



| Wohnfläche | W4       |
|------------|----------|
| Zimmer     | 15,45m²  |
| AR         | 3,51m²   |
| Bad        | 9,10m²   |
| Flur       | 4,92m²   |
| Zimmer     | 18,30m²  |
| SR         | 4,70m²   |
| AR         | 3,07m²   |
| WC         | 3,00m²   |
| Diele      | 9,46m²   |
| Wc         | 50,25m²  |
| Gesamt     | 121,53m² |





Mögliche Wohnfläche:  
 $132,48\text{m}^2 \times 0,75 = 99,36\text{m}^2$

Dichteberechnung:  
 $132,48\text{m}^2 / 333\text{m}^2 = 0,40$

Machbarkeitsstudie, M 1:200



















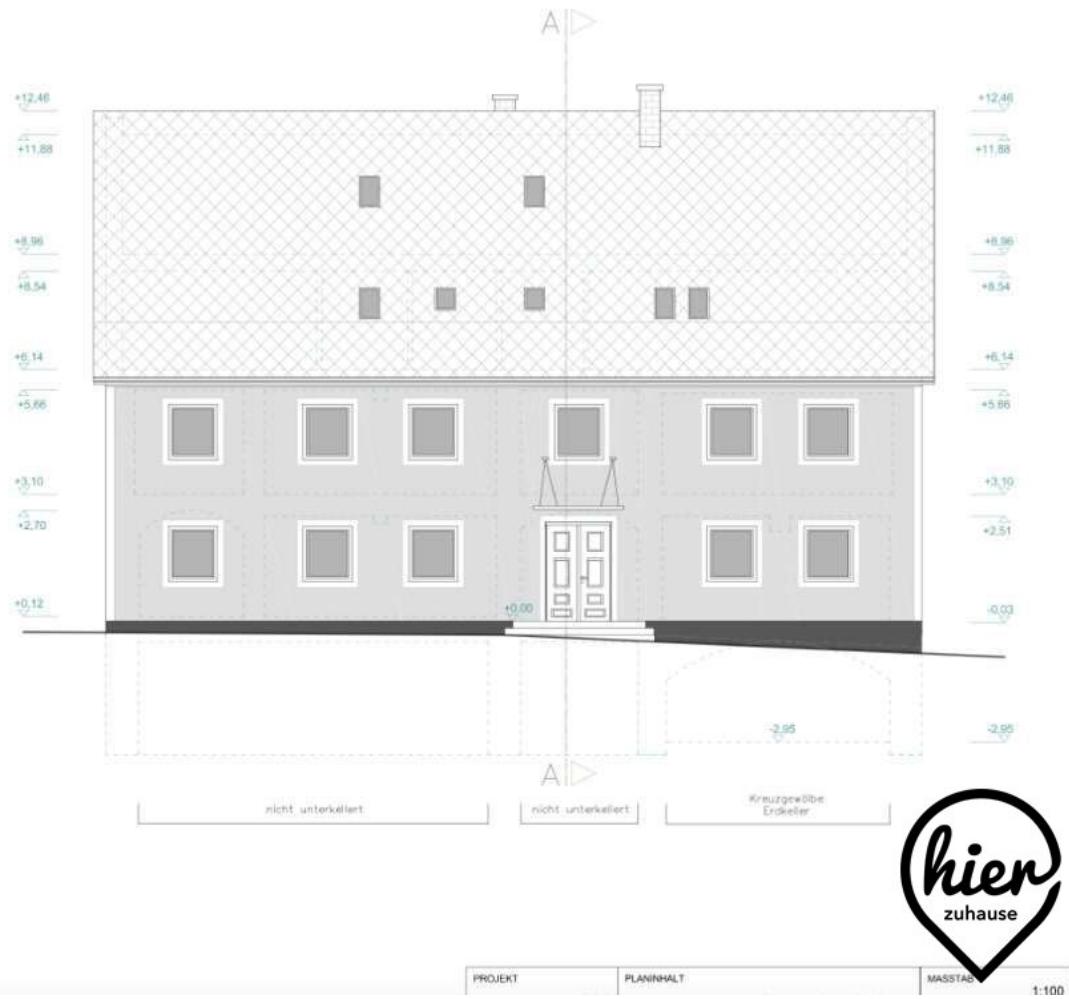


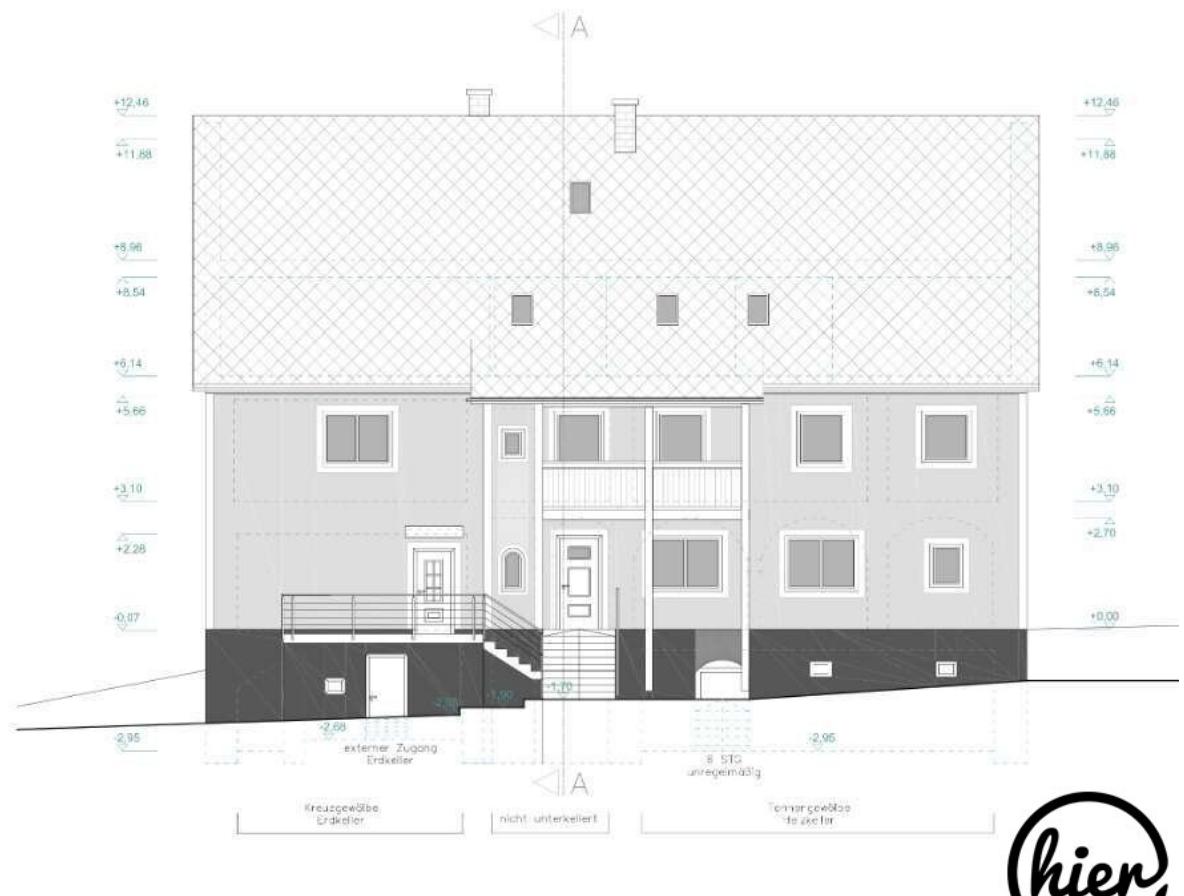












Ansicht Nord, M 1:100

PROJEKT

PLANINHALT

MASSSTAB

1:100





Ansicht Ost, M 1:100

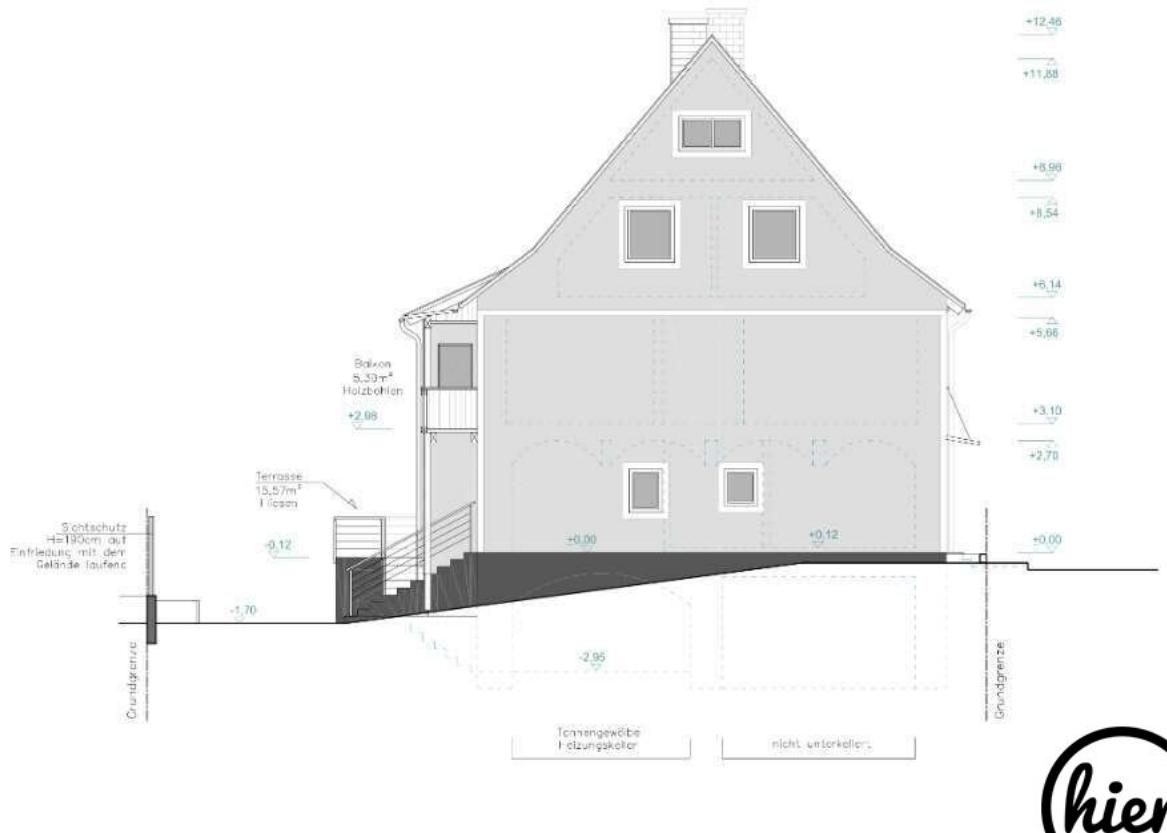
PROJEKT

PLANINHALT

MASSTAB

1:100





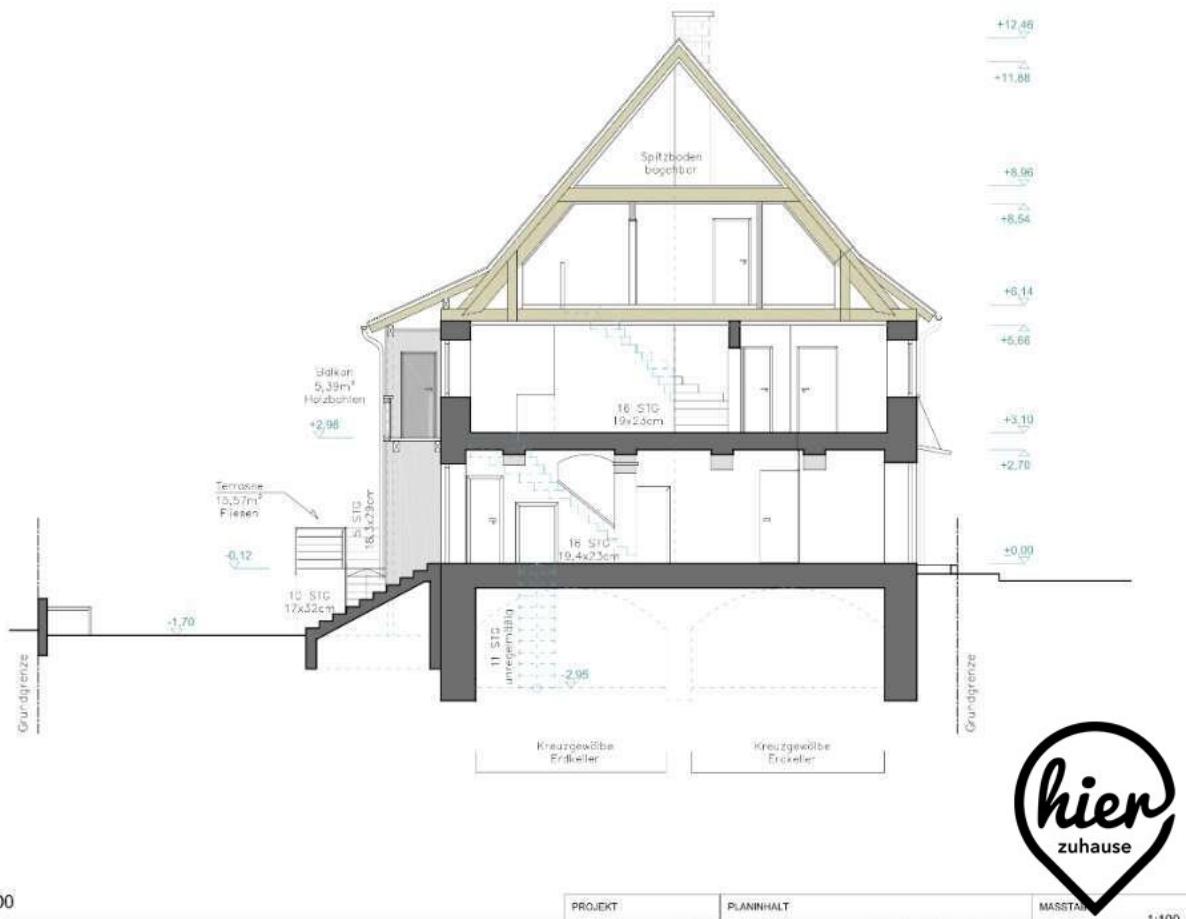
Ansicht West, M 1:100

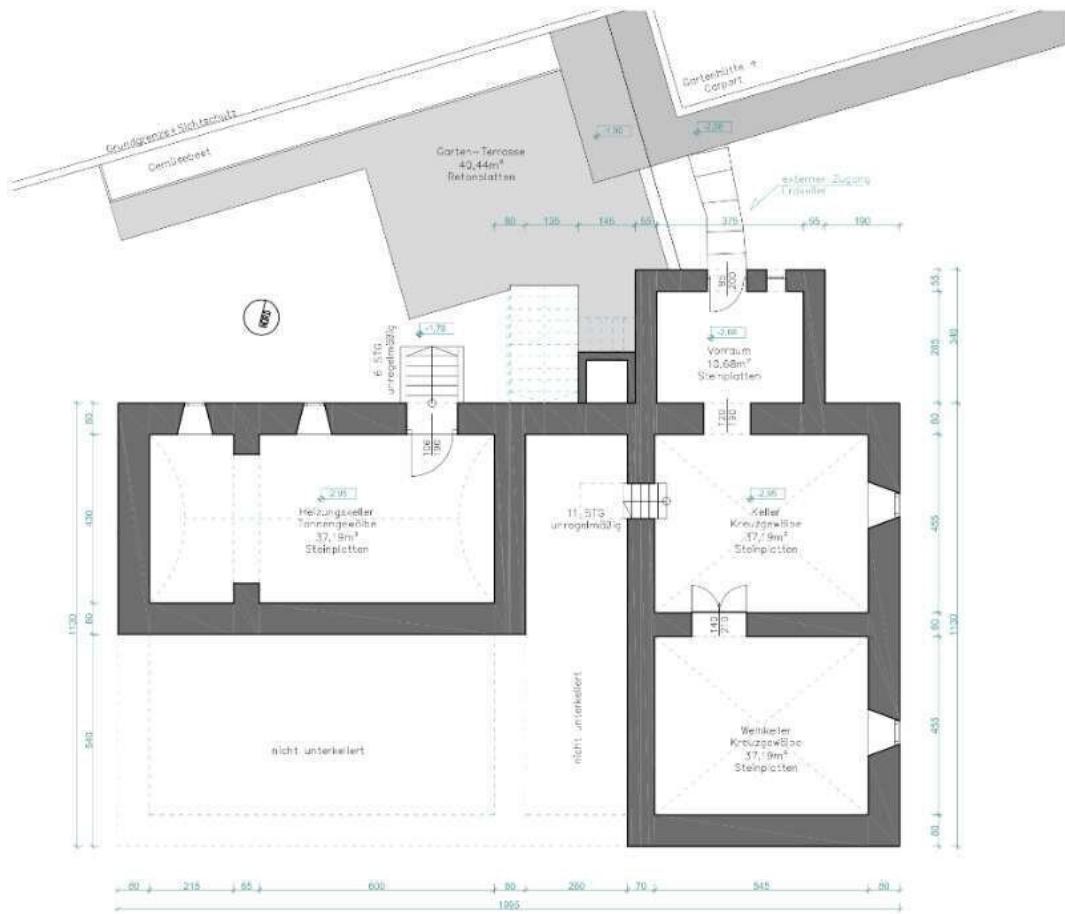
PROJEKT

PLANINHALT

MASSSTAB  
1:100







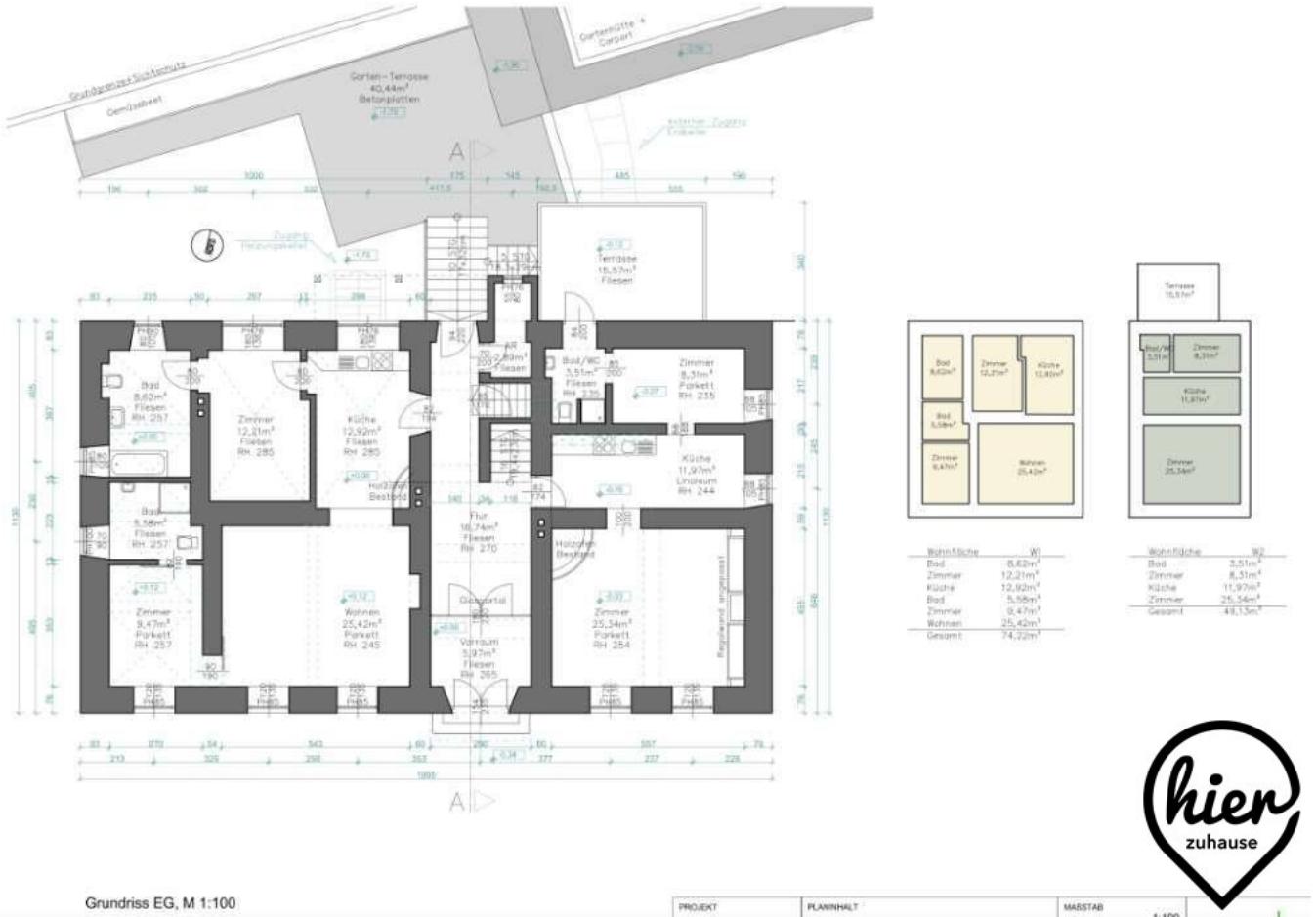
Grundriss KG, M 1:100

## PROJECT

PLANINHALT

MASSTAB

1:100

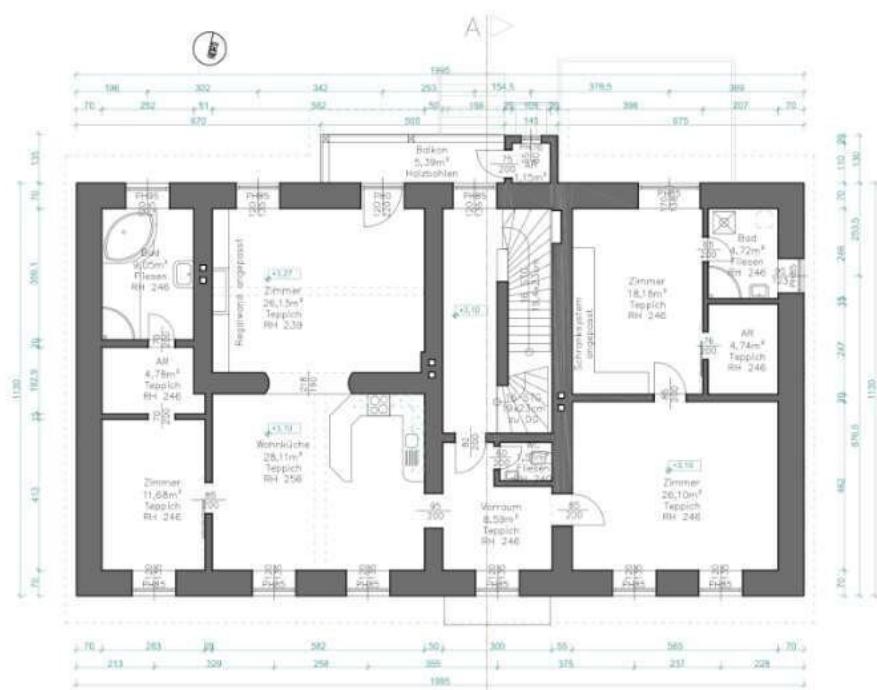




| Wohnfläche | W1                  |
|------------|---------------------|
| Bad        | 8,62m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 12,21m <sup>2</sup> |
| Küche      | 12,92m <sup>2</sup> |
| Bad        | 5,58m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 9,47m <sup>2</sup>  |
| Wohnen     | 25,42m <sup>2</sup> |
| Gesamt     | 74,22m <sup>2</sup> |

| Wohnfläche | W2                  |
|------------|---------------------|
| Bad        | 3,51m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 8,31m <sup>2</sup>  |
| Küche      | 11,97m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 25,34m <sup>2</sup> |
| Gesamt     | 49,13m <sup>2</sup> |





Grundriss OG, M 1:100

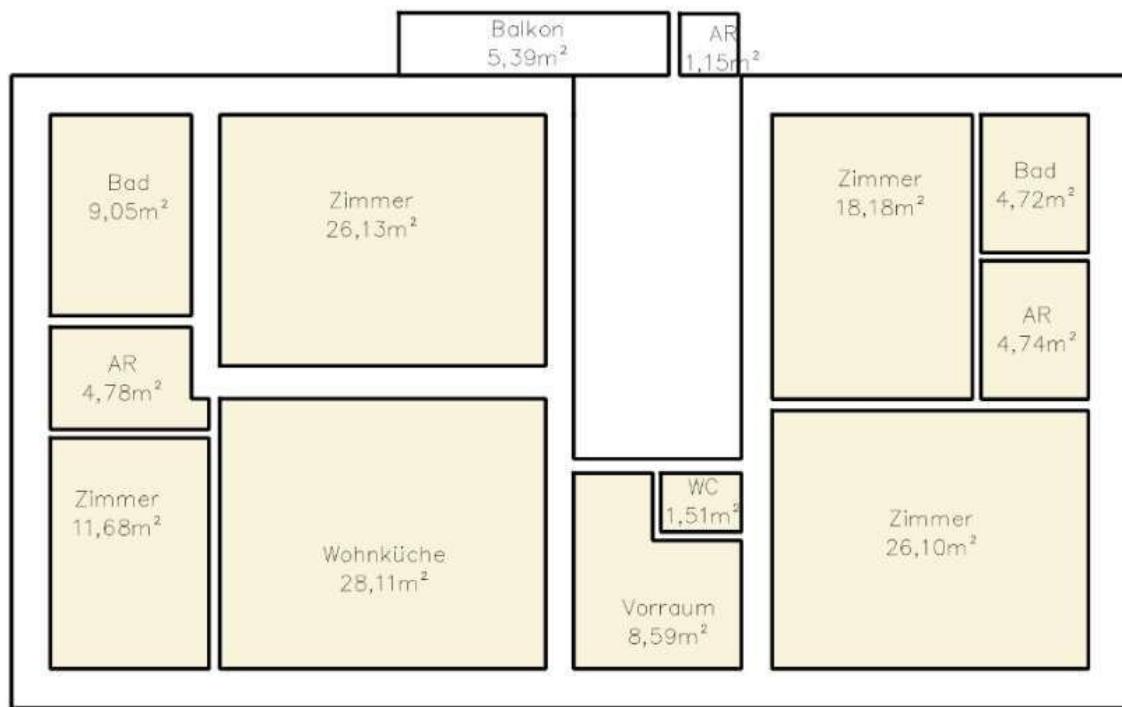
## PROJEKT

PLANINHALT

卷之三

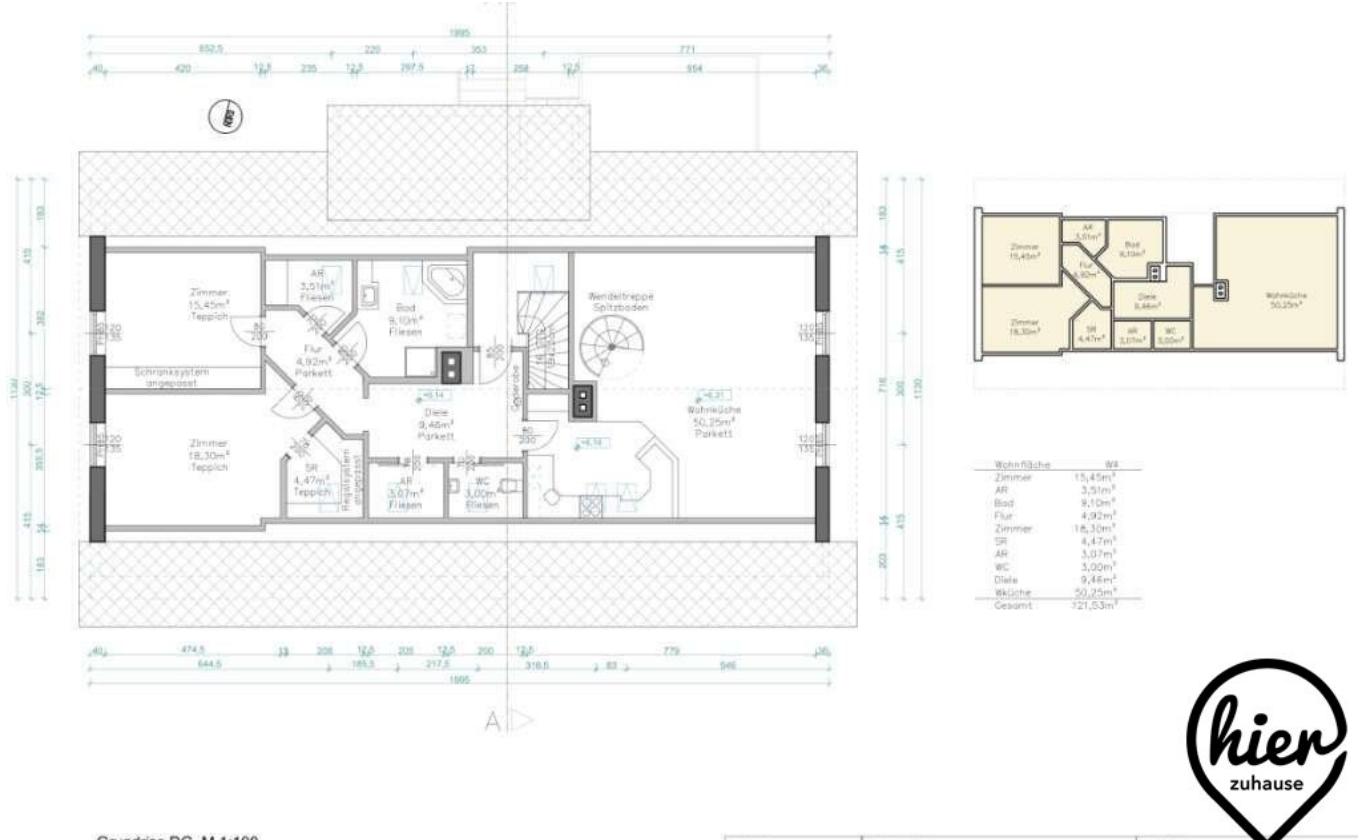
100





| Wohnfläche | W3                   |
|------------|----------------------|
| Bad        | 9,05m <sup>2</sup>   |
| Zimmer     | 26,13m <sup>2</sup>  |
| AR         | 4,78m <sup>2</sup>   |
| Zimmer     | 11,68m <sup>2</sup>  |
| WKüche     | 28,11m <sup>2</sup>  |
| Vorraum    | 8,59m <sup>2</sup>   |
| WC         | 1,51m <sup>2</sup>   |
| Zimmer     | 18,18m <sup>2</sup>  |
| Bad        | 4,72m <sup>2</sup>   |
| AR         | 4,74m <sup>2</sup>   |
| Zimmer     | 26,10m <sup>2</sup>  |
| Gesamt     | 143,59m <sup>2</sup> |

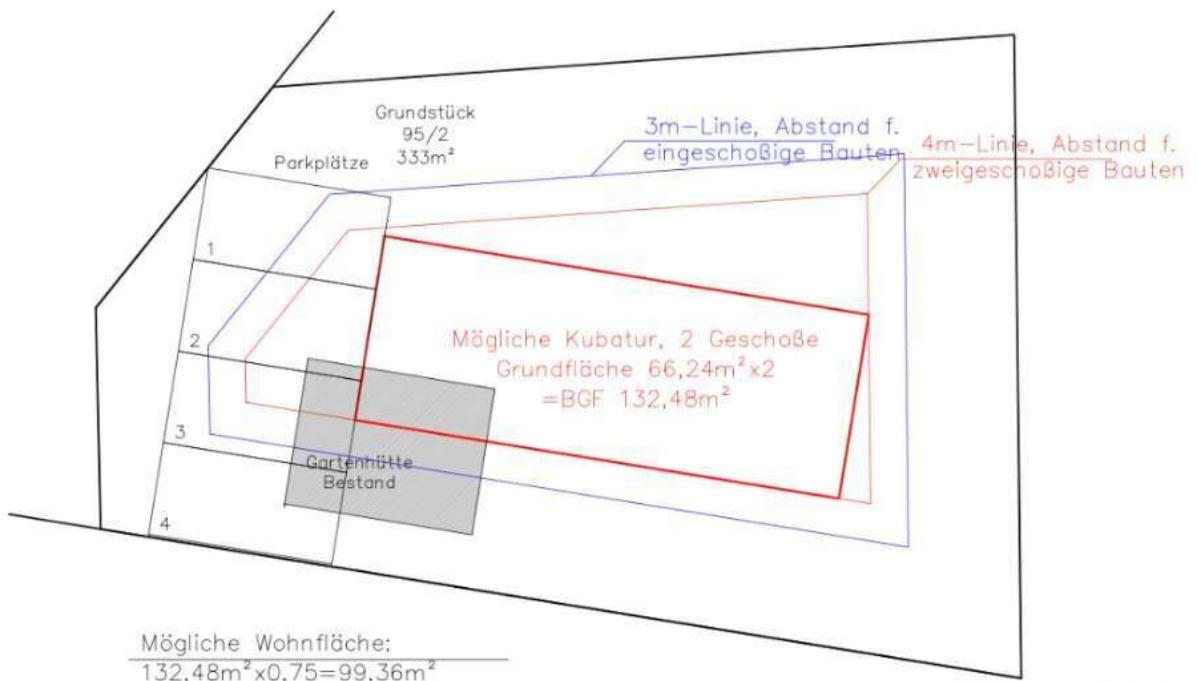






| Wohnfläche | W4                   |
|------------|----------------------|
| Zimmer     | 15,45m <sup>2</sup>  |
| AR         | 3,51m <sup>2</sup>   |
| Bad        | 9,10m <sup>2</sup>   |
| Flur       | 4,92m <sup>2</sup>   |
| Zimmer     | 18,30m <sup>2</sup>  |
| SR         | 4,47m <sup>2</sup>   |
| AR         | 3,07m <sup>2</sup>   |
| WC         | 3,00m <sup>2</sup>   |
| Diele      | 9,46m <sup>2</sup>   |
| Wküche     | 50,25m <sup>2</sup>  |
| Gesamt     | 121,53m <sup>2</sup> |





$$\text{Mögliche Wohnfläche: } 132,48\text{m}^2 \times 0,75 = 99,36\text{m}^2$$

$$\text{Dichteberechnung: } 132,48\text{m}^2 / 333\text{m}^2 = 0,40$$

Machbarkeitsstudie, M 1:200



# Objektbeschreibung

\*\*\* **Traum-Haus zu Traum-Preis in Traum-Ruhelage** \*\*\*

\*\*\* **Zum Verkauf steht eine wahre Rarität – eines der ältesten Herrenhäuser (Baujahr ca. 1870) in Ligist, einem der lebenswertesten Wohngebieten der Steiermark!** \*\*\*

Die **beeindruckende Immobilie**, die sich im ruhigen Ortskern befindet, erstreckt sich über **390m<sup>2</sup> Wohnfläche (zuzüglich mondäner Flure/Gänge/Vorzimmer/Stiegenaufgänge plus über 90m<sup>2</sup> BEGEHBAREN Spitzboden)** auf **3 Ebenen** und verfügt zudem über **2 extra begehbarer Keller** mit großen Kellerräumlichkeiten.

Das Haus wurde laufend saniert und ist eine **Mischung aus alter Baukunst** – u.a. finden Sie hier wunderbare **Gewölbedecken, Holzdecken** und tw. **Original-Holztüren** – und **moderner Wohnart**.

Wohlfühlambiente pur.

Beim Rundgang entdecken Sie viele liebevoll gestaltete Besonderheiten.

Das geräumige Herrenhaus lässt **viele Nutzungsmöglichkeiten** offen – für Menschen, die gerne großzügig leben, es eignet sich aber auch perfekt als Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationen-Haus, Wohn-Büro-Kombination und ist auch für Anleger interessant, da es aus mehreren Wohneinheiten besteht und auch noch weitere entstehen könnten (z.Z. sind es **4 abgeschlossene Wohnungen**, die alle von einer Familie benutzt werden).

- **EG:**

Vorzimmer und Flur mit Glasportal, von dem aus 2 Wohnungen getrennt begehbar sind:

**W1 (ca. 74m2):** Küche, geräumiges Wohnzimmer, 2 Zimmer, 2 Bäder inkl. WC (1 Bad mit Wanne, 1 mit Dusche) – dies waren früher 2 Wohneinheiten

**W2 (ca. 49m2 plus Terrasse):** Küche, geräumiges Wohnzimmer (dzt. Fitnessraum), 1 Zimmer (dzt. Saunaraum), 1 Bad/WC mit Zugang zur über 15m2 großen Terrasse (von der aus man in den Garten gelangt)

Einige der Zimmer verfügen über wunderschöne Gewölbedecken und alte Holztrams.

Ein Großteil der Böden im EG sind Parkett bzw. Fliesen.

Nicht eingerechnet sind hier die rd. 22m2 Diele und Flur mit einem Glasportal – zu erreichen vom Vorder- bzw. Hintereingang des Hauses.

- **OG:**

**W3 (ca. 144m2 plus Balkon):** Vorräum, geräumige Wohnküche, großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (inkl. Abstellraum), 3 weitere Zimmer, 2 Bäder (1 davon mit Eckbadewanne), Extra-WC, 2 Abstellräume (dzt. als begehbarer Kleiderschränke genutzt)

Einige Zimmer verfügen über alte Holzdecken mit wunderschönen, alten Holztrams.

In dieser Wohnung sind die Böden mit Teppich und Fliesen verlegt.

- **DG:**

**W4 (ca. 122m2 + über 90m2 BEGEHBARER Spitzboden, der NICHT als Wohnraum zählt):** Diele, Flur, geräumige Wohnküche (ca. 50m2), 2 Zimmer, 2 Abstellräume (dzt. begehbarer Schränke), 1 Stauraum, 1 Bad mit Eckbadewanne und Dusche, Extra-WC

Mittels einer Wendeltreppe gelangt man vom DG in den über 90m2 großen, begehbaren Spitzboden (NICHT als Wohnraum ausgewiesen)

In den Räumlichkeiten sind Parkett, Teppich bzw. Fliesen verlegt.

- **KG:**

**K1 (ca. 37m2):** Heizungskeller mit Tonnengewölbe und gelegten Steinplatten (von außen zu begehen)

**K2 (ca. 85m2): Weinkeller/Erdkeller mit Kreuzgewölbe,** weiterer Kellerraum mit Kreuzgewölbe (beide Räumlichkeiten je ca. 37m2), Vorräum im Keller (darüber befindet sich die Terrasse der W2 im EG) – hierfür gibt es einen externen Zugang und einen Zugang vom Hausinneren aus

Das gesamte Wohnhaus ist teilunterkellert, beheizt wird es praktisch mittels **Fernwärme**. – In einigen Räumen sind Klimaanlagen eingebaut.

Die Fenster sind aus Kunststoff bzw. die Dachfenster aus Holz.

Um das Haus ist ein wundervoller, liebevoll gestalteter Garten angelegt, in dem **elitäre Skulpturen** Platz gefunden haben – u.a. ein wunderschöner **Springbrunnen** –, ebenso gibt es mehrere **Hochbeete** für Selbstversorger und einen gemütlichen Terrassenbereich zum Entspannen.

Eingefriedet ist das Grundstück, auf dem sich das Herrenhaus befindet, mit einem **Zaun aus exklusivem Schmiedeeisen**.

Ein **Carport für 2 Fahrzeuge** inklusive einer **Carport-Hütte** als praktischer Stauraum und **Freiparkplätze** runden das Angebot dieses stilvollen Objekts ab.

Zur Liegenschaft gehört zudem ein **weiteres Grundstück (rd. 333m2)** gegenüber des Herrenhauses, auf dem eine **charmante Holzgartenhütte** (dzt. als Pool-/Saunahaus genutzt) und ein runder **Swimmingpool** stehen.

Die Einfriedung besteht aus lebenden Hecken.

Hier kann man die Seele baumeln lassen. Ebenso bietet diese Grünfläche einen wunderbaren Spiel- und Rückzugsort für Kinder.

#### **ACHTUNG – ein weiterer Pluspunkt:**

Auf dieses Extra-Grundstück könnte ein **Wohnhaus** (EG+1. Stock mit Satteldach) **gebaut** werden (siehe *Beispielplanung/Machbarkeitsstudie* in der *Foto-Galerie*).

– Ebenso wäre dieses Grundstück dafür geeignet, **weitere Parkplätze** für das Herrenhaus zu errichten, falls nötig (wenn zB ein Teil des Herrenhauses selbst benutzt werden würde und die restlichen Wohnungen zur Vermietung geplant wären).

Auf einem zusätzlichen Grundstück (rd. 163m2) befindet sich ein **denkmalgeschützter Baum**, um dessen Bewirtschaftung/Pflege sich die Gemeinde kümmert.

All das kann um faire **EUR 600.000,00** erworben werden.

Eine besondere Immobilie erwartet Sie.

– Ich freue mich auf Ihre Kontaktnahme, um Ihnen die Vorzüge dieses besonderen Anwesens persönlich zeigen zu können.

**Besichtigungstermin: nach Vereinbarung**

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte um **Anmeldung** – zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht, Maklervertrag inkl. Widerrufsformular...) per Mail übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) bzw. der DSGVO (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.