* Top-Lage Ligist: Traumhaftes Herrenhaus mit dzt. 4 Wohneinheiten (momentan als großes Einfamilienhaus genutzt!) und weiteren Grundstücken *



Objektnummer: 7987/3296

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8563 Ligist
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	390,00 m²
Gesamtfläche:	1.447,00 m²
Bäder:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	942,00 m²
Keller:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	326,97 €

Infos zu Preis:

Monatl. Kosten dzt.: Grundsteuer, Müll, Wasser, Kanal

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

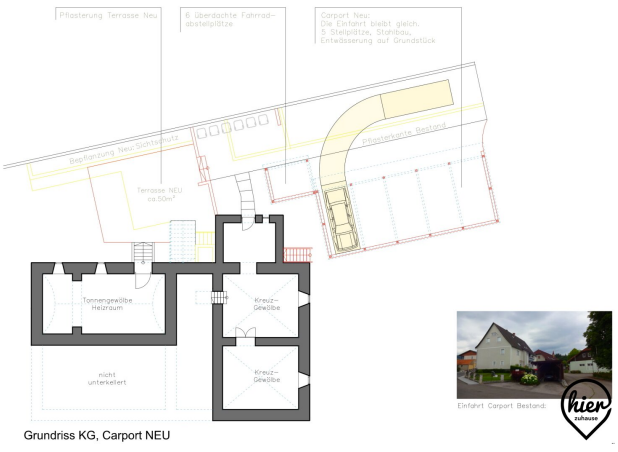
Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.
Mariengasse 6
8020 Graz

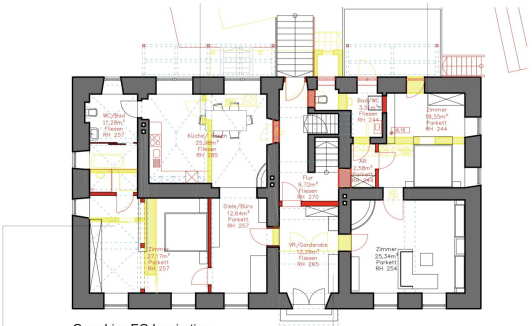
H +43 664 88296070

Gerne s
Verfügu





Grundriss KG, Carport NEU



Grundriss EG Inspiration





Herrenhaus in Ligist / Weststmk.

Dannsa

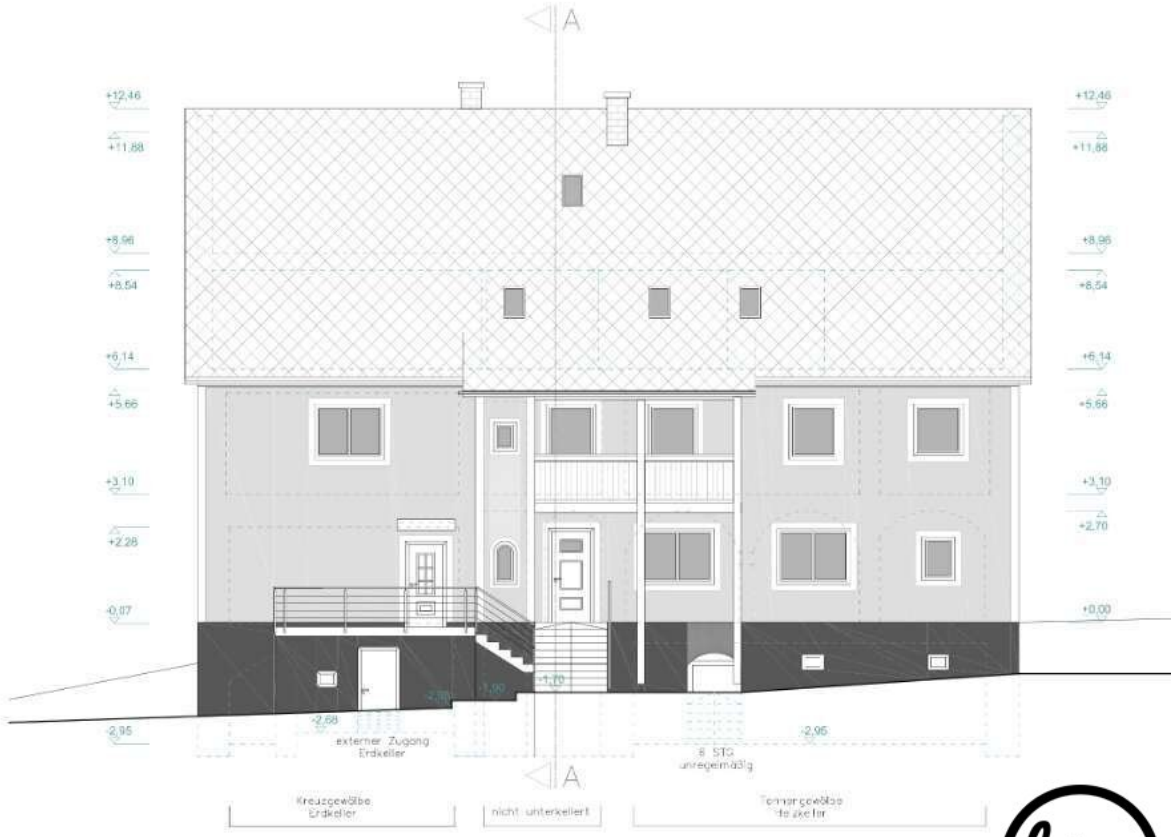
Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier
Konzessionierte Immobilientreuhänderin

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

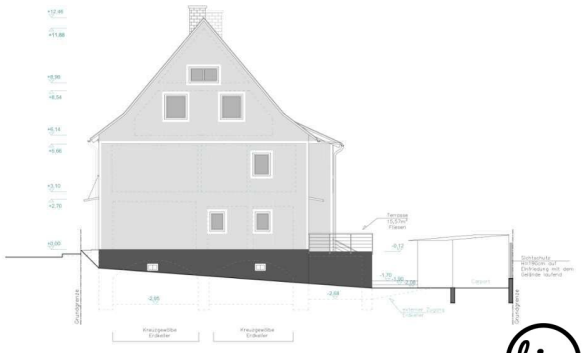


Ansicht Süd, M 1:100

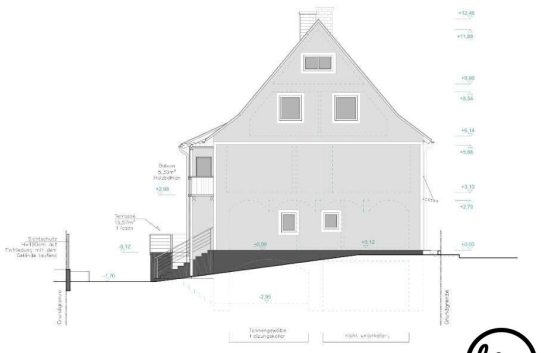


Ansicht Nord, M 1:100

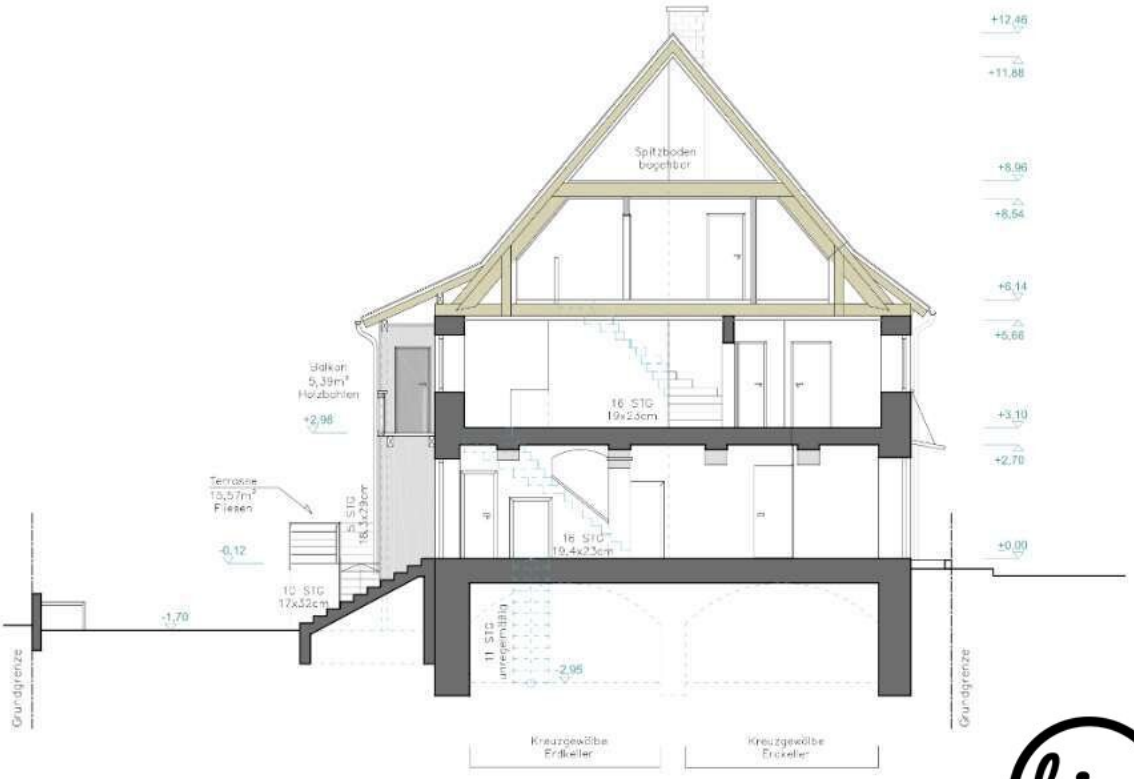
PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



Ansicht Ost, M 1:100

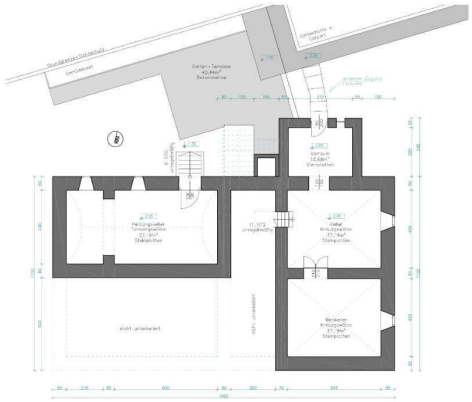


Ansicht West, M 1:100

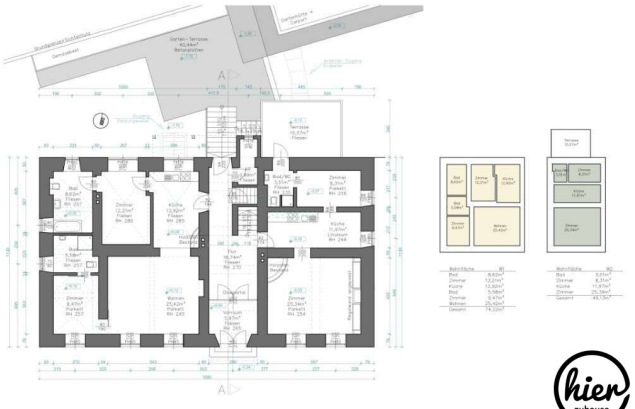


Schnitt A-A, M 1:100

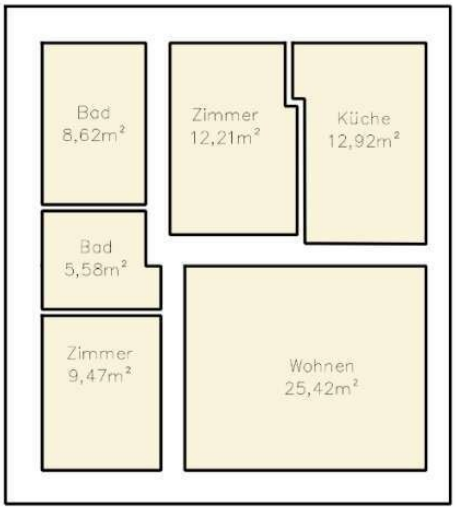
PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100

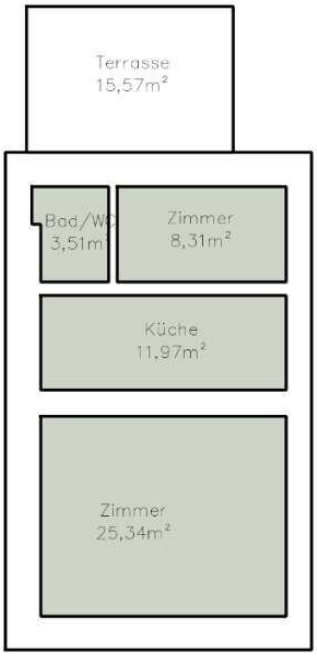


Grundriss KG, M 1:100



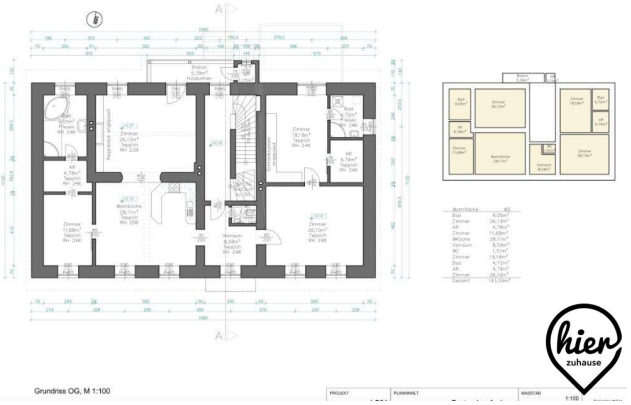
Grundriss EG, M 1:100





Wohnfläche	W1
Bad	8,62m²
Zimmer	12,21m²
Küche	12,92m²
Bad	5,58m²
Zimmer	9,47m²
Wohnen	25,42m²
Gesamt	74,22m²

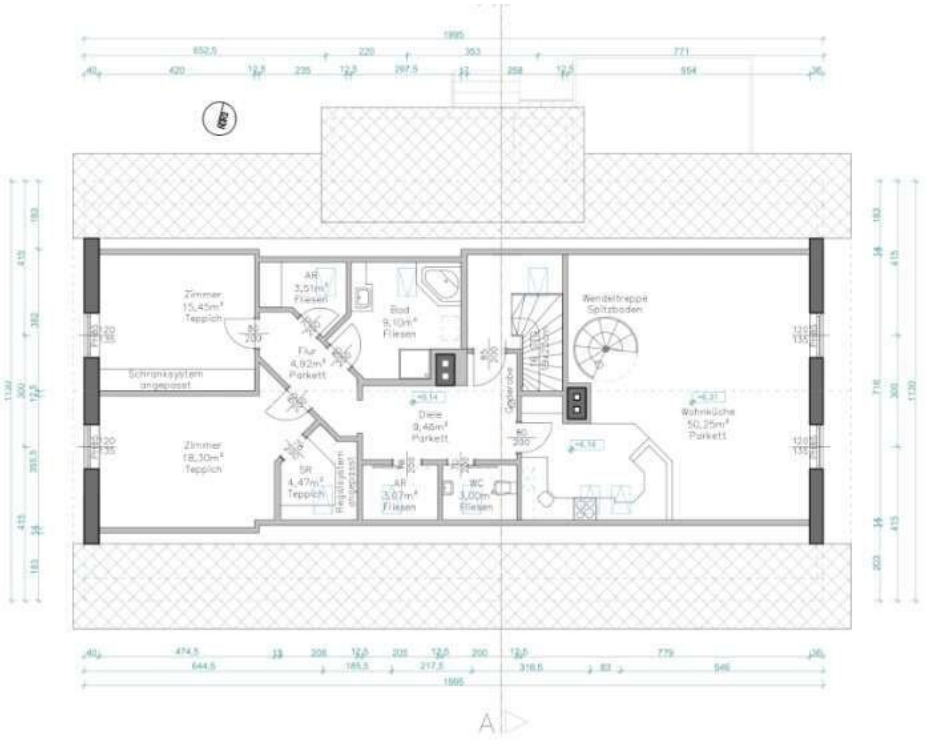
Wohnfläche	W2
Bad	3,51m²
Zimmer	8,31m²
Küche	11,97m²
Zimmer	25,34m²
Gesamt	49,13m²



Grundriss OG, M 1:100



Wohnfläche	W3
Bad	9,05m²
Zimmer	26,13m²
AR	4,78m²
Zimmer	11,68m²
WK/Küche	28,11m²
Vorraum	8,59m²
WC	1,51m²
Zimmer	18,18m²
Bad	4,72m²
AR	4,74m²
Zimmer	26,10m²
Gesamt	143,59m²





Wohnfläche	W4
Zimmer	15,45m²
AR	3,51m²
Bad	9,10m²
Flur	4,92m²
Zimmer	18,30m²
SR	4,47m²
AR	3,07m²
WC	3,00m²
Diele	9,46m²
Wküche	50,25m²
Gesamt	121,53m²

Grundriss DG, M 1:100

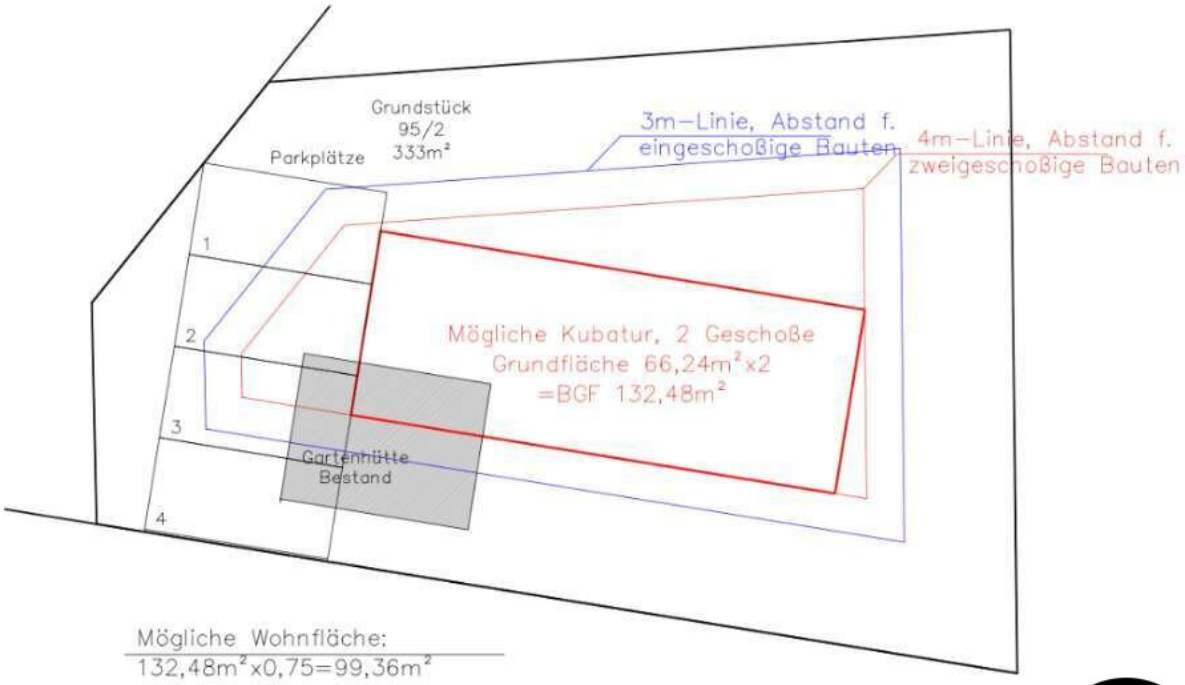
PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100







Wohnfläche	W4
Zimmer	15,45m²
AR	3,51m²
Bad	9,10m²
Flur	4,92m²
Zimmer	18,30m²
SR	4,47m²
AR	3,07m²
WC	3,00m²
Diele	9,46m²
Wküche	50,25m²
Gesamt	121,53m²



Mögliche Wohnfläche:
132,48m²x0,75=99,36m²

Dichteberechnung:
132,48m² / 333m² =0,40

Machbarkeitsstudie, M 1:200

























































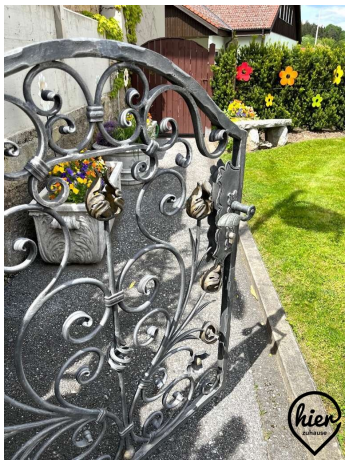



WELSCHER STUB'N

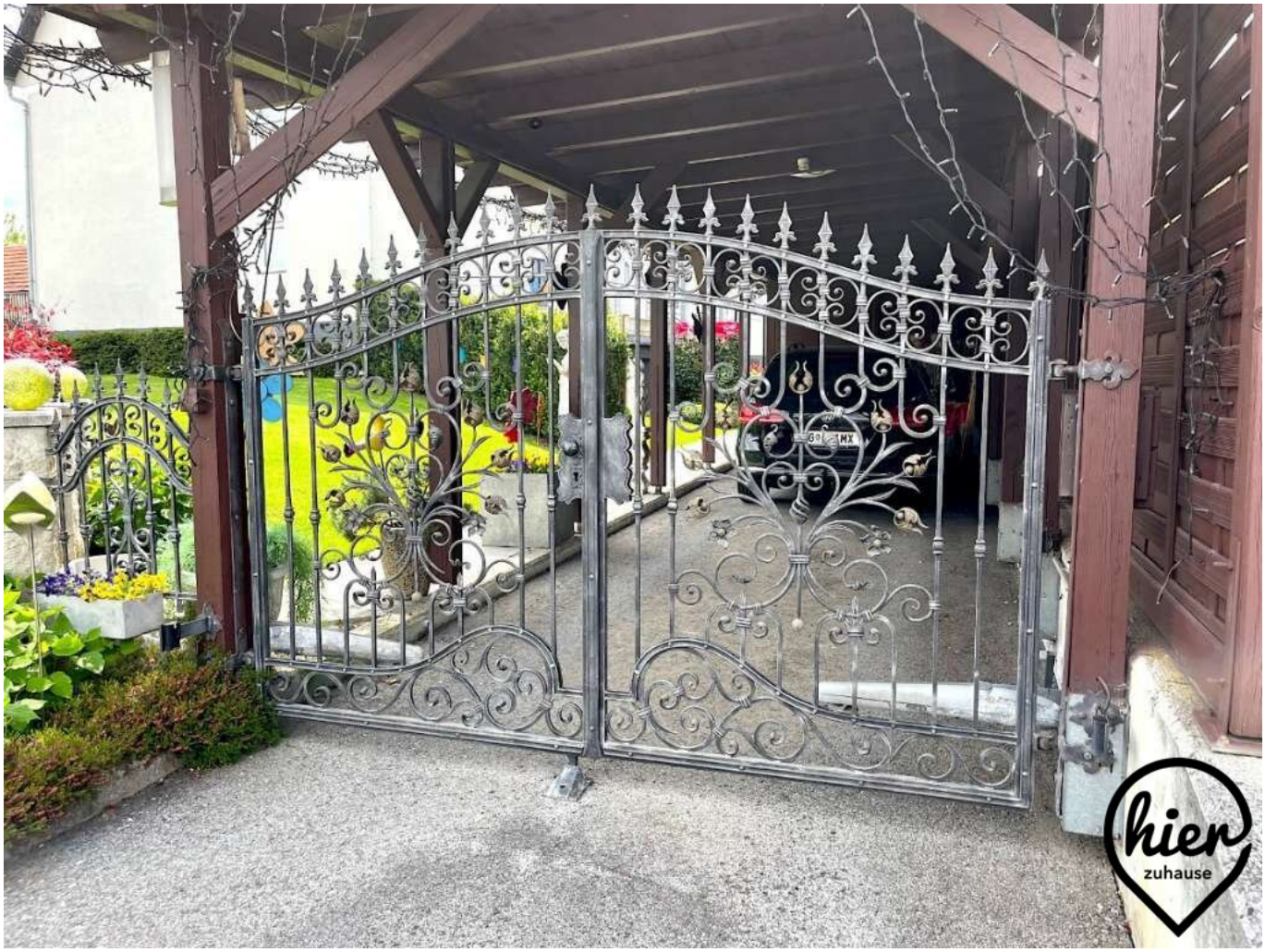










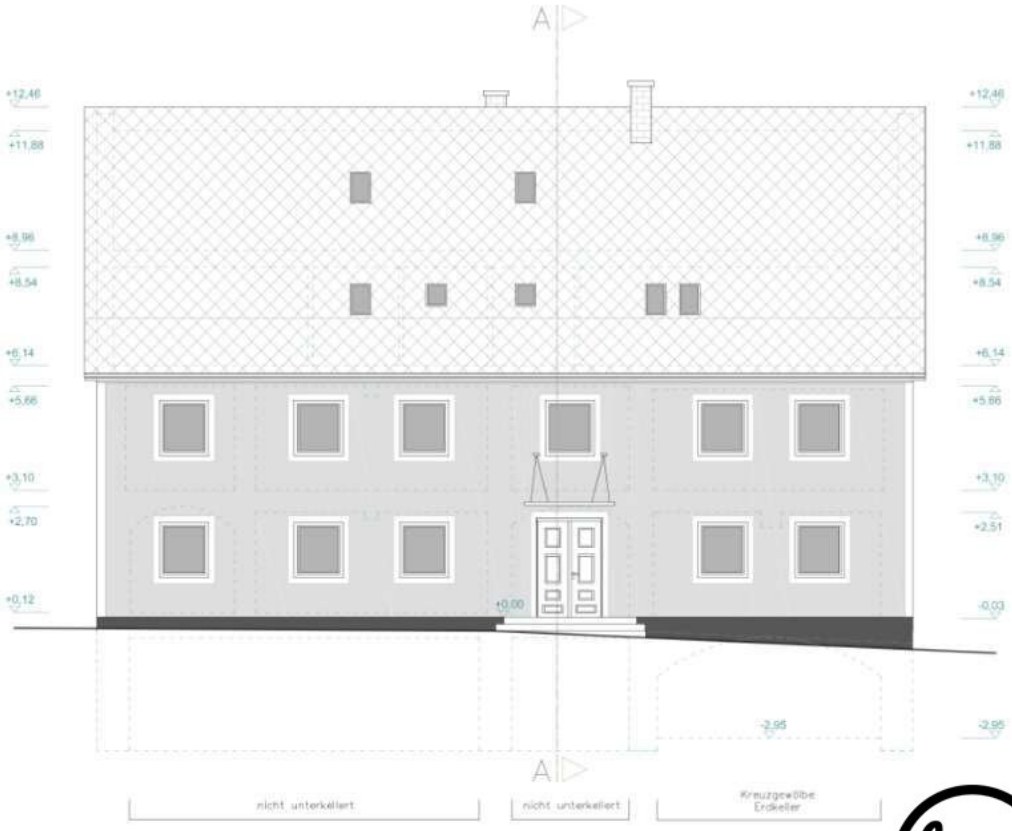






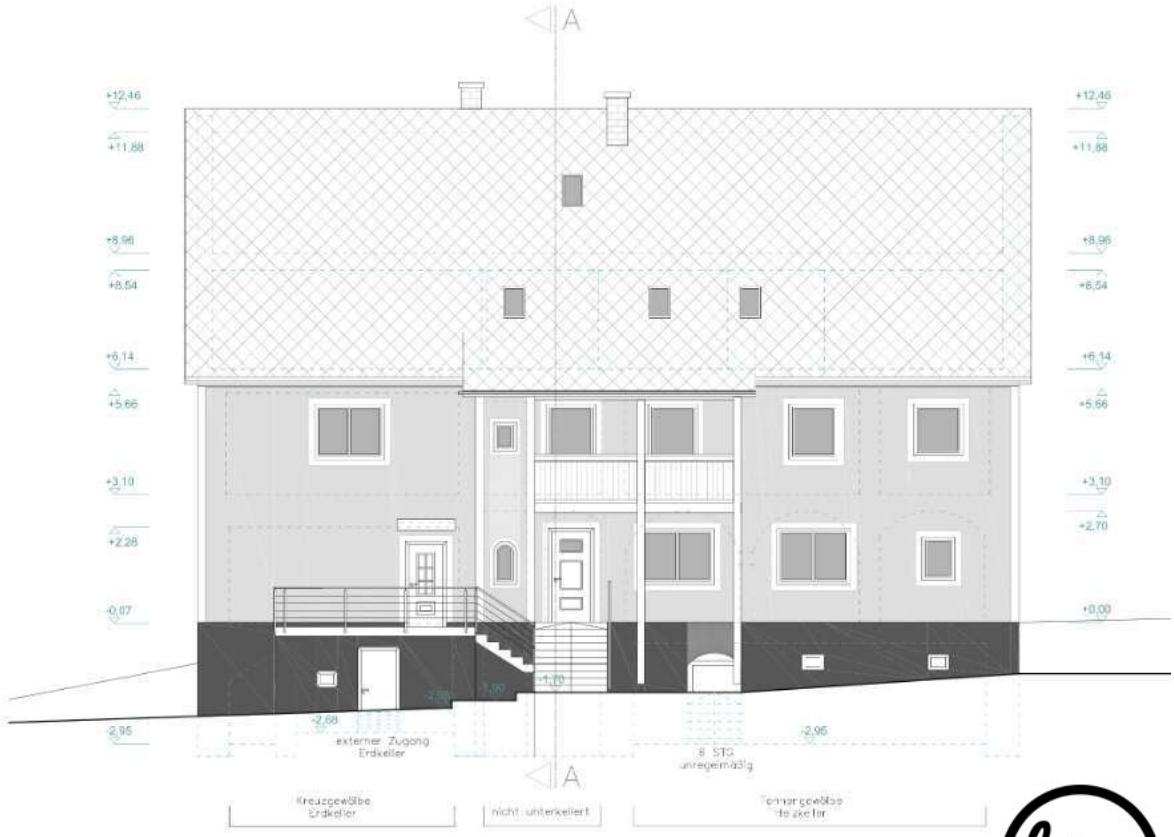






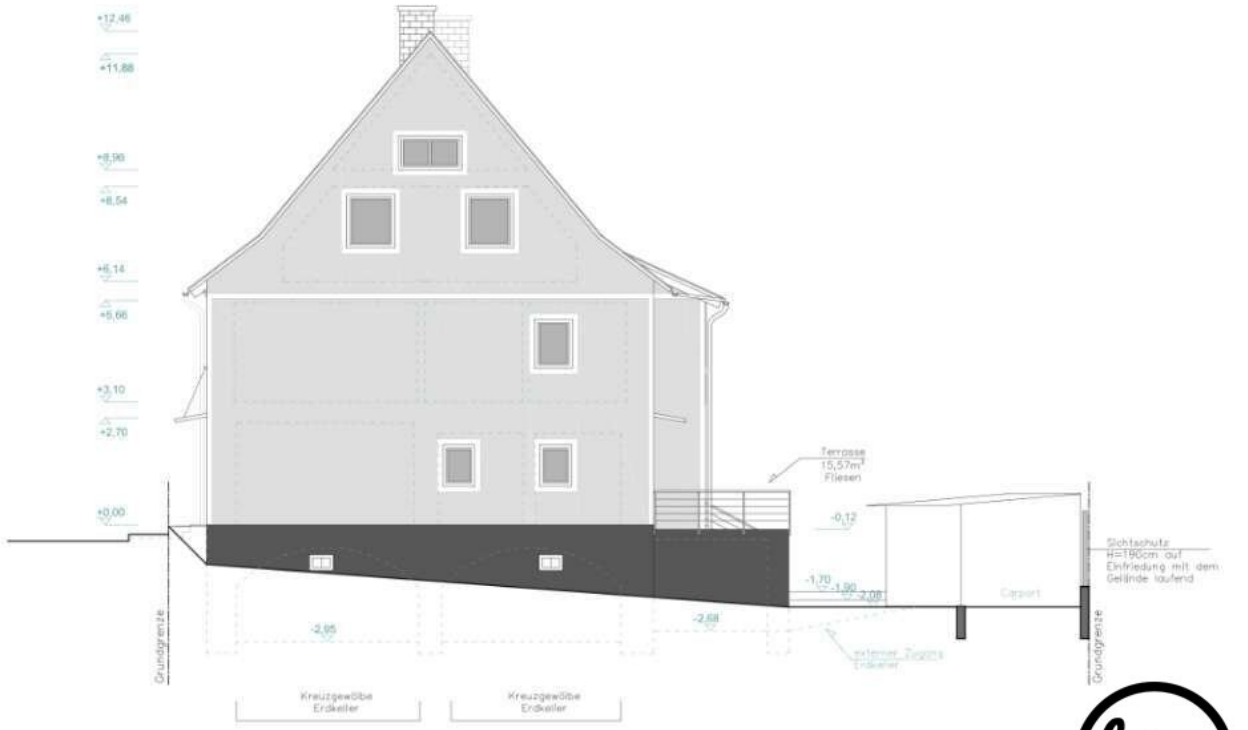
Ansicht Süd, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



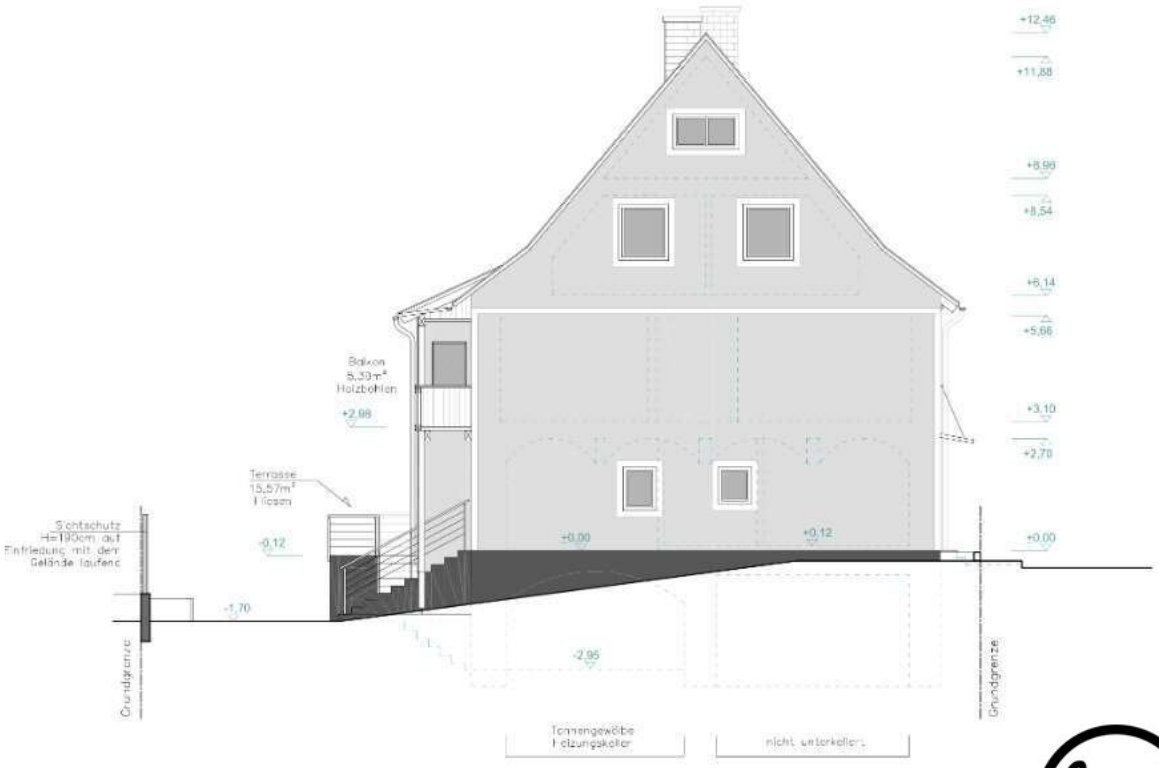
Ansicht Nord, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



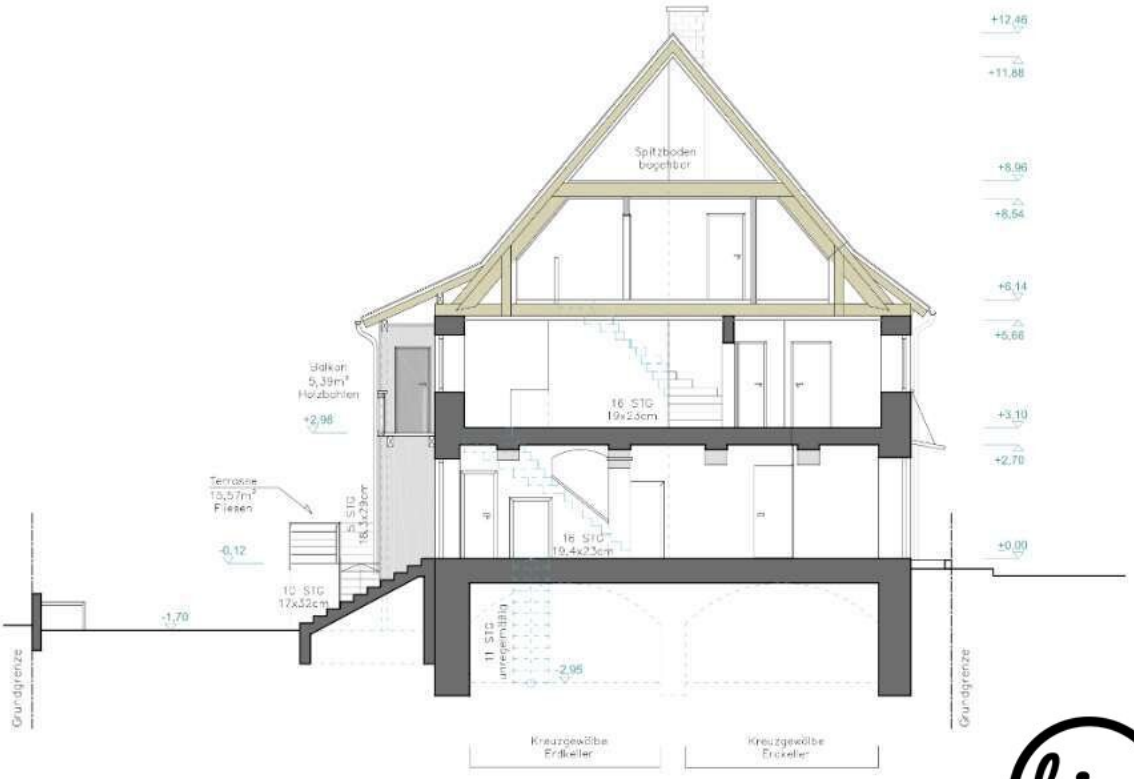
Ansicht Ost, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



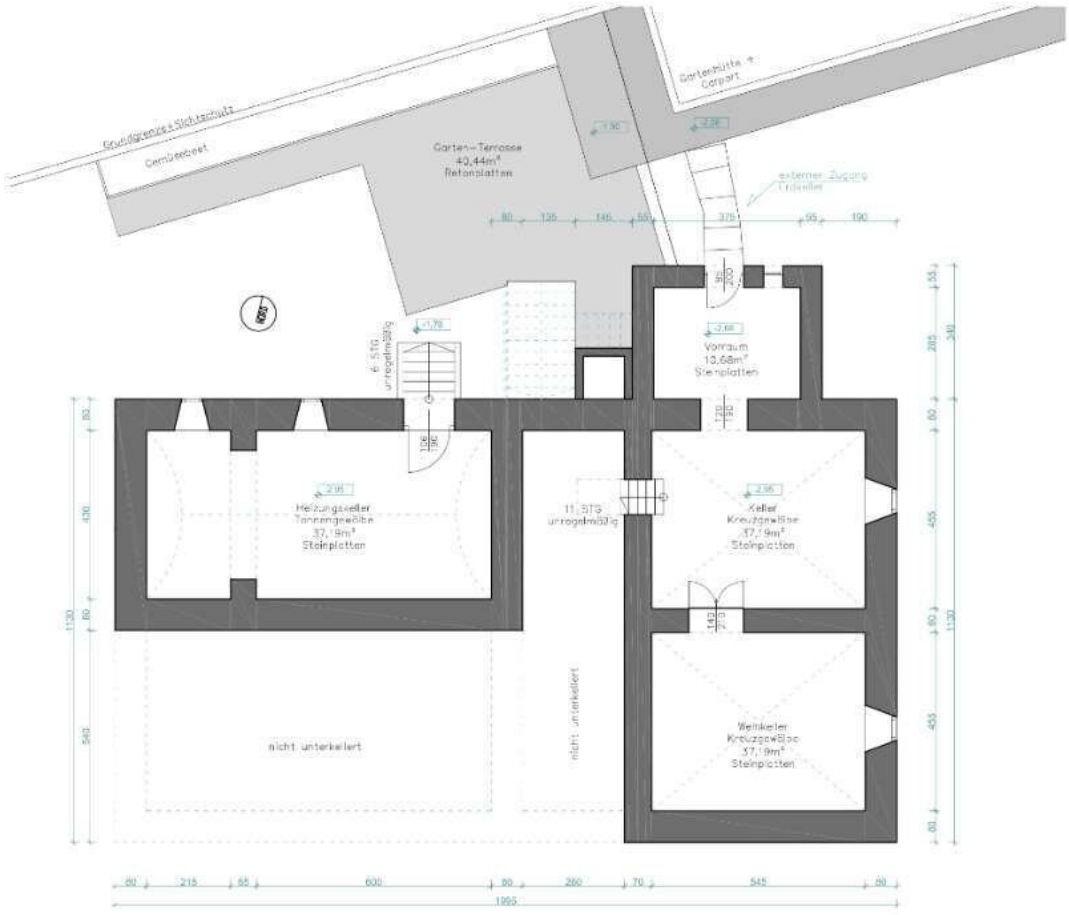
Ansicht West, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



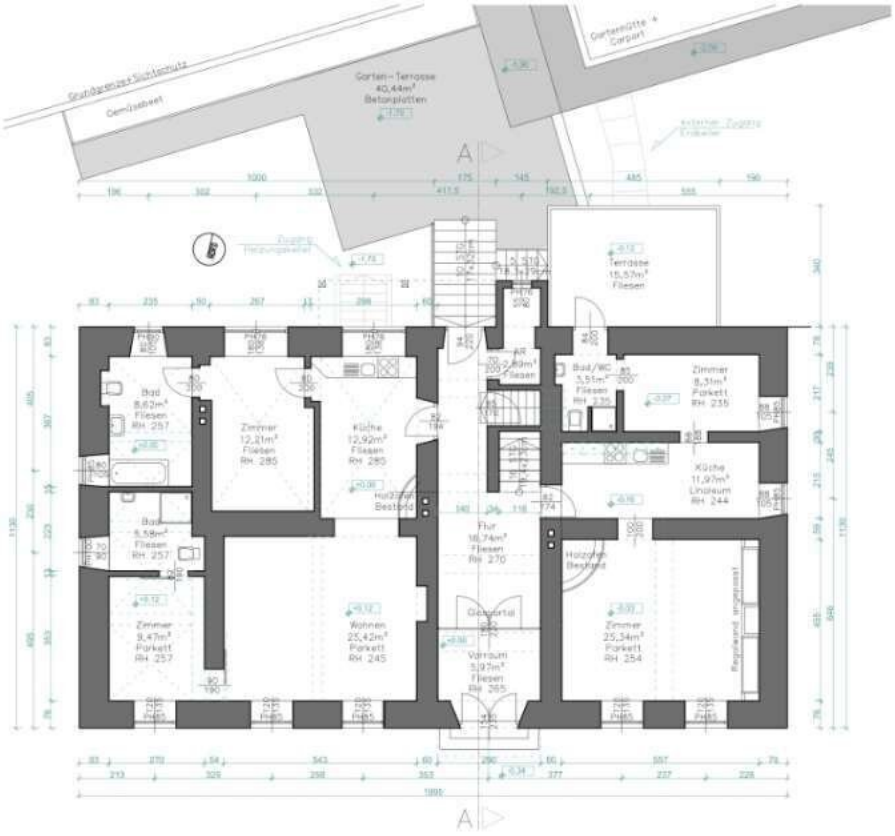
Schnitt A-A, M 1:100

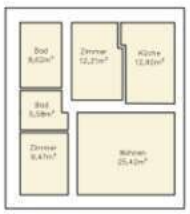
PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



Grundriss KG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100





Wohnfläche	W1
Bad	8,62m²
Zimmer	12,21m²
Küche	12,92m²
Bad	5,58m²
Zimmer	9,47m²
Wohnen	25,42m²
Gesamt	74,22m²

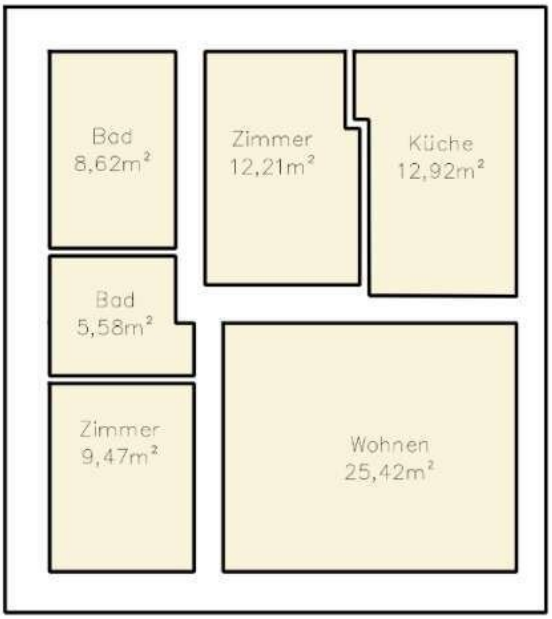


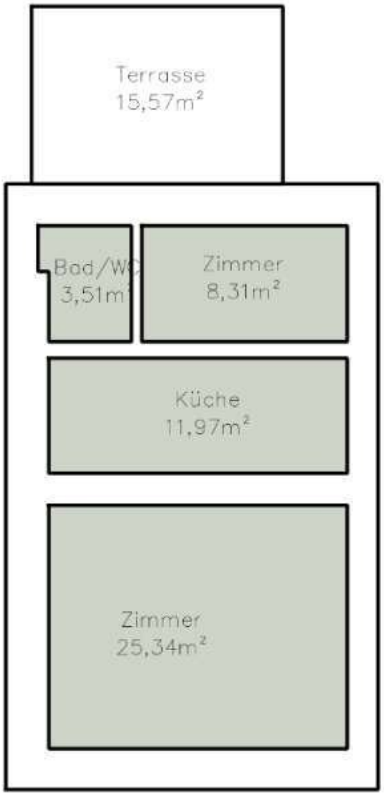
Wohnfläche	W2
Bad	3,51m²
Zimmer	8,31m²
Küche	11,97m²
Zimmer	25,34m²
Gesamt	49,13m²

hier zuhause

Grundriss EG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100

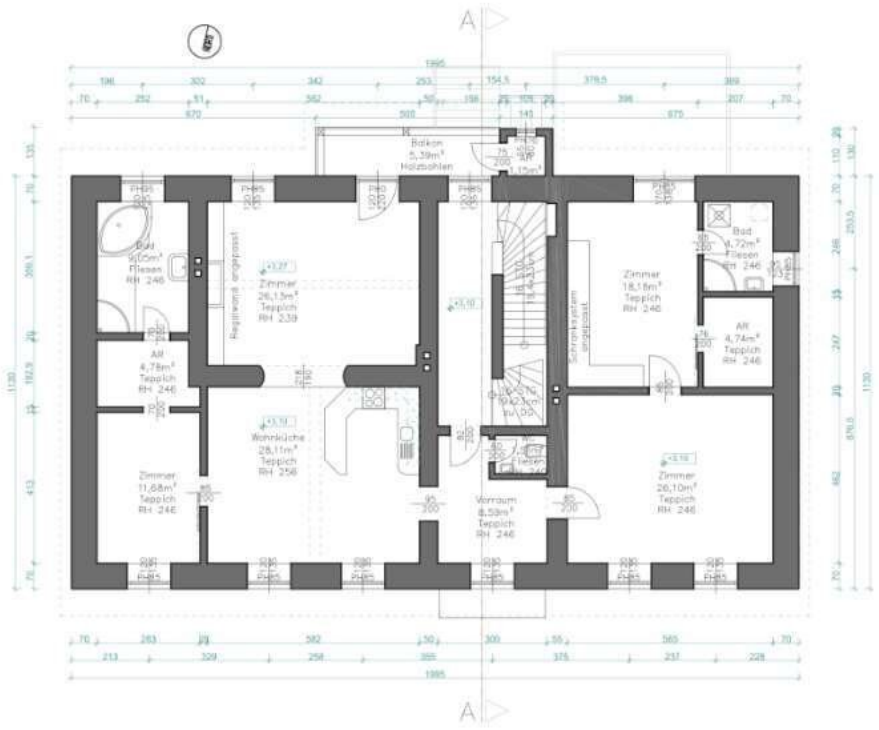


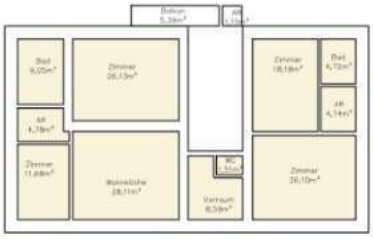


Wohnfläche	W1
Bad	8,62m²
Zimmer	12,21m²
Küche	12,92m²
Bad	5,58m²
Zimmer	9,47m²
Wohnen	25,42m²
Gesamt	74,22m²

Wohnfläche	W2
Bad	3,51m²
Zimmer	8,31m²
Küche	11,97m²
Zimmer	25,34m²
Gesamt	49,13m²

hier zuhause





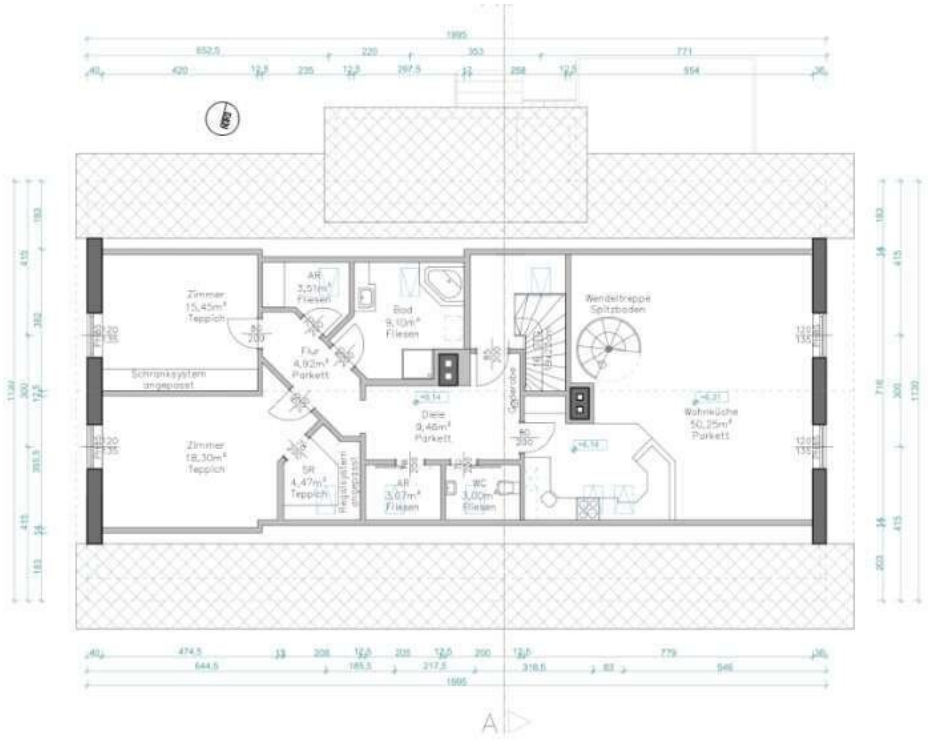
Wohnfläche	NS
Bad	9,05m²
Zimmer	26,13m²
AR	4,78m²
Zimmer	11,68m²
WKüche	28,11m²
Vorraum	8,59m²
WC	1,51m²
Zimmer	18,18m²
Bad	4,72m²
AR	4,74m²
Zimmer	26,10m²
Gesamt	143,59m²

Grundriss OG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



Wohnfläche	W3
Bad	9,05m²
Zimmer	26,13m²
AR	4,78m²
Zimmer	11,68m²
WKüche	28,11m²
Vorraum	8,59m²
WC	1,51m²
Zimmer	18,18m²
Bad	4,72m²
AR	4,74m²
Zimmer	26,10m²
Gesamt	143,59m²

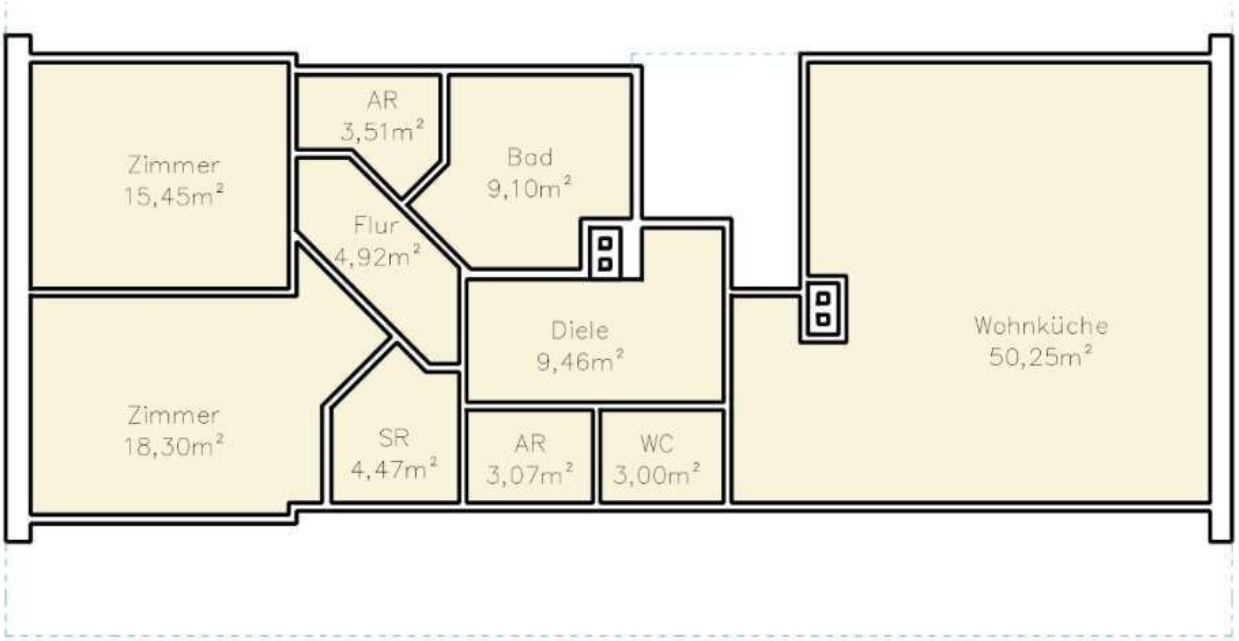




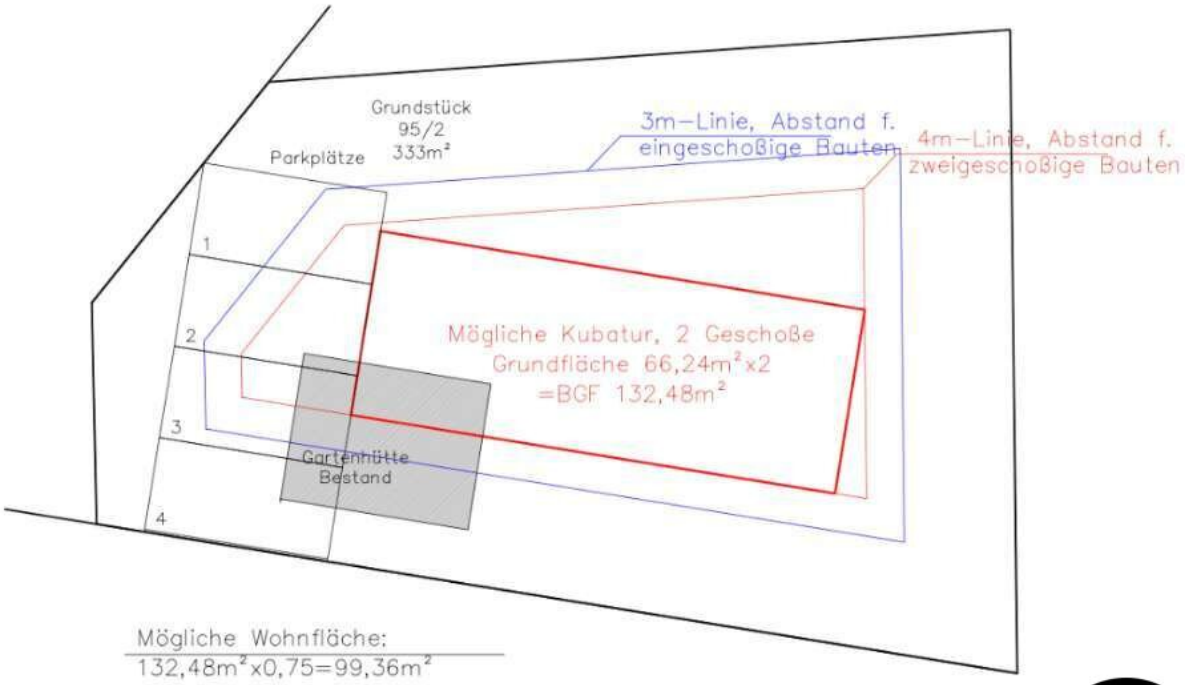
Wohnfläche	WF
Zimmer	15,45m²
AR	3,51m²
Bad	9,10m²
Flur	4,92m²
Zimmer	18,30m²
SR	4,47m²
AR	3,07m²
WC	3,00m²
Diele	9,46m²
Wküche	50,25m²
Gesamt	121,53m²

Grundriss DG, M 1:100

PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB
		1:100



Wohnfläche	W4
Zimmer	15,45m²
AR	3,51m²
Bad	9,10m²
Flur	4,92m²
Zimmer	18,30m²
SR	4,47m²
AR	3,07m²
WC	3,00m²
Diele	9,46m²
Wküche	50,25m²
Gesamt	121,53m²



Mögliche Wohnfläche:
132,48m²x0,75=99,36m²

Dichteberechnung:
132,48m² / 333m² =0,40

Machbarkeitsstudie, M 1:200

hier zuhause

Objektbeschreibung

***** Wohnungseigentum: Traum-Haus mit mehreren Wohneinheiten 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 390m2** Wohnfläche (**zuzüglich mondäner Flure/Gänge/Vorzimmer/Stiegenaufgänge plus über 90m2 BEGEHBAREN Spitzboden**) **auf 3 Ebenen** und verfügt zudem über **2 extra begehbare 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.

Optimal wäre, die beiden Wohnungen im EG zu einer großen Wohneinheit (!) zusammenzulegen.

– Somit wäre pro Geschoß eine großzügige Wohnung vorhanden (siehe Inspirations-Plan in den Fotos/Bildern!).

- **OG:**

W3 (ca. 144m2 plus Balkon): Vorraum, 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 begehbare 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. begehbare 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), Vorraum 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.

Sollte das jetzt als Einfamilienhaus genutzte Objekt wieder in mehrere getrennte Wohnungen (zB 3 Wohneinheiten – pro Geschoß eine separate Wohnung) unterteilt werden, müsste eine Nutzungsänderung durchgeführt werden. – Hierfür wären auch mehr Parkplätze notwendig, als jetzt vorhanden sind.

Diesbezüglich gibt es in den Fotos einen Plan plus räumliche Darstellung zur Inspiration, wie dieses neue Carport für 5 Fahrzeuge (für 3 Wohneinheiten) in etwa aussehen könnte.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap