

Exklusiv und luxuriös - Residieren im Gutshof Maierhof



Objektnummer: 5285/102234

Eine Immobilie von INFINREAL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8591 Maria Lankowitz
Gesamtmiete	1.527,58 €
Kaltmiete (netto)	1.043,80 €
Kaltmiete	1.206,97 €
Betriebskosten:	163,17 €
Heizkosten:	153,00 €
USt.:	167,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

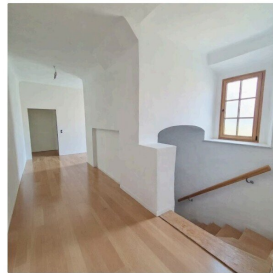
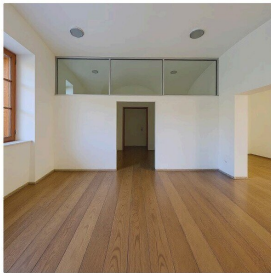


Mag. Michael Kres LL.M.

GENUSSWOHNWELT Immobilien GmbH
Moosbrunnweg 1/5.6,
8042 Graz

H +43 664 1243431

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



"Luxus trifft Tradition" - Gegensätze, die sich bei diesem Projekt keineswegs ausschließen sondern, eine harmonische Einheit bilden. Im Herzen von Maria Lankowitz und in Gehdistanz zum Schloss Maria Lankowitz sowie des Golfplatzes Erzherzog Johann befindet sich der denkmalgeschützte Gutshof "Maierhof".

Die Historie des Gutshof "Maierhof" reicht ca. 500 Jahre in die Vergangenheit. Massives Mauerwerk, hohe Decken, Gewölbekeller und edle Kastenfenster zeugen von dieser langjährigen Tradition. Mitte 2025 erfolgt die Fertigstellung der drei exklusiven Mietwohnungen mit ca 63m², 82m² sowie 102m² Wohnfläche.







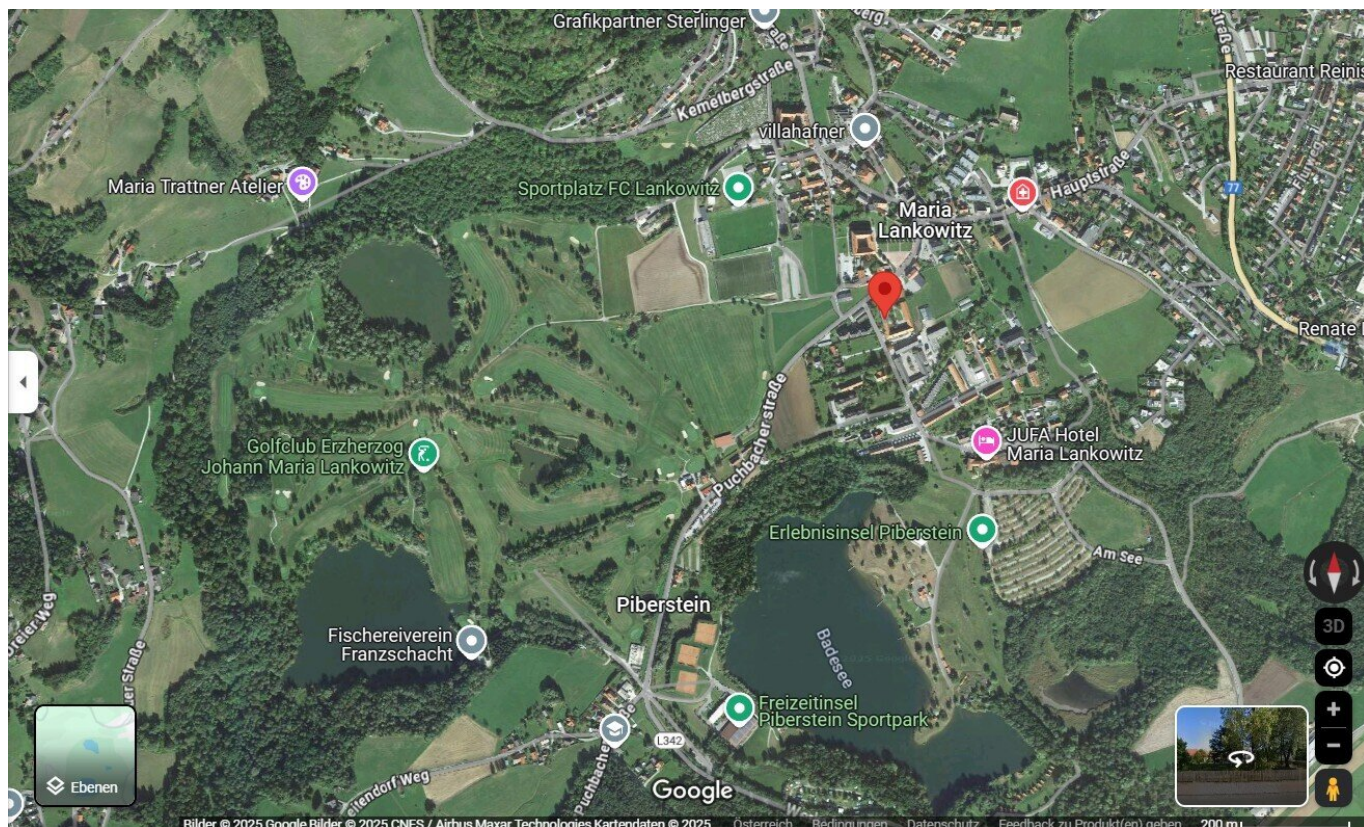




GenussWohnwelt

Internationale Immobilienvermarktung für Österreich





Allgemein:

Das Gebäude Nr. 76 ist Teil des ehemaligen Maierhofes und wurde vor rund 500 Jahren errichtet. Die ursprüngliche Form ist weitgehend erhalten. Das Gebäude Nr. 76 sowie die angrenzenden Objekte steht unter Denkmalschutz.

Im Gebäude befinden sich 3 Wohneinheiten (63m², 101m², 82,5m²).

Sämtliche Wohnungen sind mit Gärten (90m² - 125m²) ausgestattet. Zusätzlich sind Terrassen (15m²) und /oder Balkone (10m²) zugeordnet.

Weiters verfügt jede Wohnung über eine zugeordnete Garage samt Abstellraum. Ein Anschluss für eine Stromtankstelle ist vorbereitet. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung (Fernwärme) ausgestattet.

Gemeinsamer Kinderwagen/Fahrradabstellraum im EG
Gemeinschaftsbalkon im OG

Sanierung:

Sämtliche Gebäudeteile wurden zwischen 2023 und 2025 saniert (Dach, Fenster, Fassade) bzw. erneuert (Leitungsführungen, Adaption Grundrisse, Oberflächen).

Dabei wurde die ursprüngliche Form des Objektes erhalten (Mauersträrken bis 70cm). Bei der Sanierung wurden in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt hochwertige, ökologische und nachhaltige Materialien verwendet.

Ausstattungen der Wohnungen:Wohnräume:

- Großzügige und durchdachte Raumaufteilung
- Eichenparkett
- Kastenfenster aus Lärchenholz mit Isolierverglasung und zwischenliegendem Sonnenschutz bzw. Isolierglasfenster mit 3-fachverglasung
- Hochwertige Einbauküche samt Geräten (Fa. Breitschopf)
- Innentüren weiß mit schwarzen Griffen
- Balkone und Terrassen aus Lärchenholz
- Außenwände aus massivem Steinmauerwerk
- Trennwände Leichtbauweise

(TOP 1)

- Gewölbe in sämtlichen Räumen
- Oberlichter über den Leichtbauwänden
- Bad direkt dem Schlafzimmer zugeordnet

(TOP 2)

- Zweigeschoßig (Maisonettwohnung)
- Im EG Gewölbe
- Holzstiege aus Eichenholz
- Ursprüngliche Stuckdecken wurden in den Ogs erhalten
- Waschmaschinenanschluss in beiden Geschoßen

(TOP 3)

- Jedem Schlafrum eigenes Bad zugeordnet
- Schrankraum

Bad:

- Marazzifliesen 60*60 (Boden), 30/60 (Wand)
- Walk-In-Duschen, bodenbündig
- Hochwertige Sanitärkeramik

Flächenaufstellung

TOP 1 (EG)		
	Boden	Fläche
Vorraum	Parkett	5,49 m ²
WC	Fliesen	1,93 m ²
AR	Parkett	2,18 m ²
Küche	Parkett	21,38 m ²
Wohnraum	Parkett	23,58 m ²
Schlafen	Parkett	13,06 m ²
Bad	Fliesen	5,66 m ²
Wohnnutzfläche		62,96 m²
Terrasse	Holz/Lärche	15,17 m ²
Garten		125,17 m ²
Garage (3)	Beton	24,21 m ²
Abstellraum	Beton	10,42 m ²

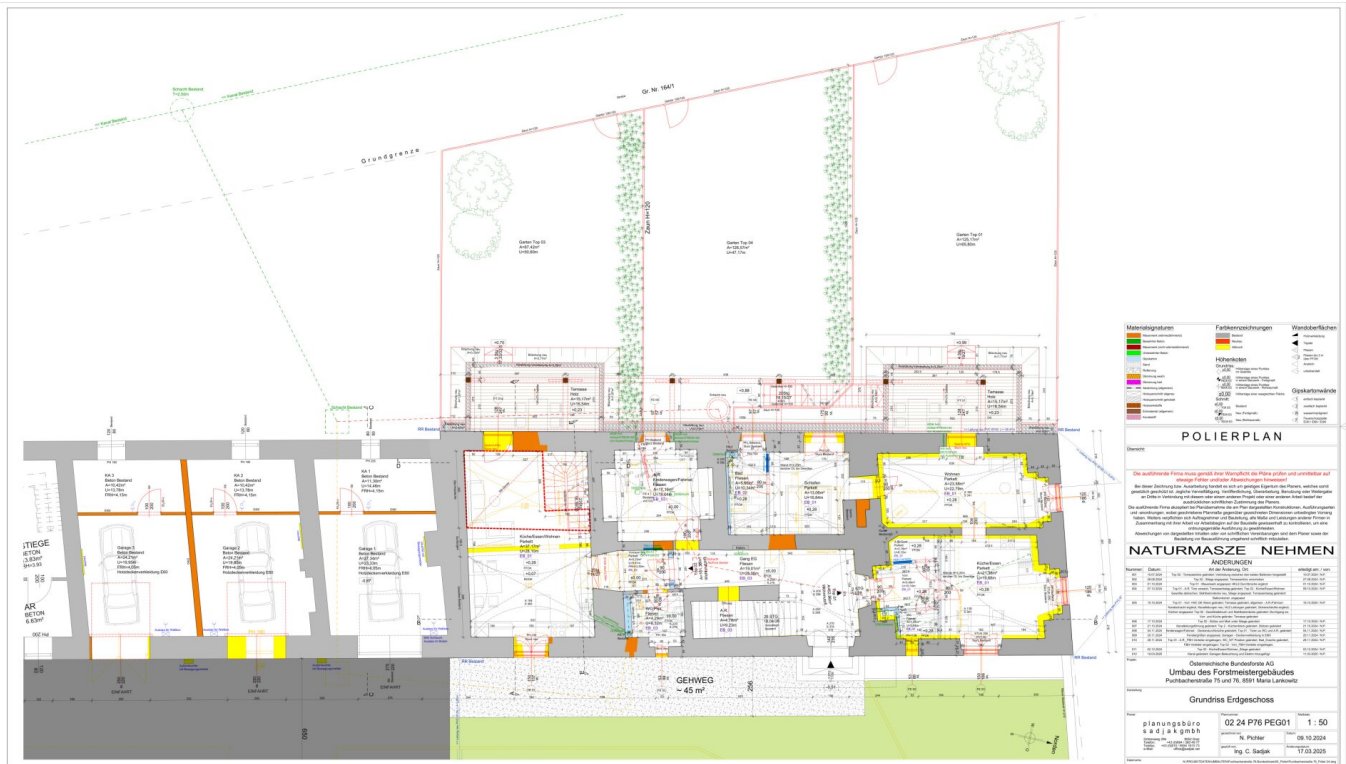
TOP 2 (EG/OG)		
	Boden	Fläche
Vorraum	Parkett	5,23 m ²
WC	Fliesen	4,29 m ²
Küche/Wohnen	Parkett	37,17 m ²
Schlafen 1	Parkett	14,63 m ²
Schlafen 2	Parkett	23,58 m ²
Vorraum	Parkett	10,58 m ²
Bad	Fliesen	6,65 m ²
WC	Fliesen	2,21 m ²
Wohnnutzfläche		101,38 m²
Terrasse	Holz/Lärche	15,17 m ²
Balkon	Holz/Lärche	10,05 m ²
Garten		87,42 m ²
Garage(1)	Beton	27,34 m ²
Abstellraum	Beton	11,30 m ²

TOP 3 (OG)

	Boden	Fläche
Vorraum 1	Parkett	4,66 m ²
Vorraum 2	Parkett	7,12
WC	Fliesen	2,05 m ²
Schlafen 1	Parkett	18,84 m ²
Bad	Parkett	4,13 m ²
Abstellraum	Parkett	2,80 m ²
Wohnen/Essen	Parkett	28,61 m ²
Schlafen 2	Parkett	13,03 m ²
Ankleide	Parkett	6,39 m ²
Bad	Fliesen	8,43 m ²
Wohnnutzfläche		82,47 m²
Balkon	Holz/Lärche	10,05 m ²
Garten		126,57 m ²
Garage (2)	Beton	24,21 m ²
Abstellraum	Beton	10,42 m ²

Info am Rande:

Die Wohnungen wurden Großteiles mit Kalkfarbe ausgemalen (Vorgabe BDA). Natürlicher, bewährter Baustoff, der für das Auge ansprechend und als desinfizierend gilt. Daher keine Schimmelbildung.





Übersicht:

Die ausführende Firma muss gemäß ihrer Wertpapiere die Pläne prüfen und unmittelbar auf etwaige Fehler und/oder Abweichungen hinweisen!

Bei jeder Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum der Pläner, welches sonst gesetzlich geschützt ist: jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Überarbeitung, Rendition oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit dem Plan ist ohne schriftliche Genehmigung des anderen Akteurs bzw. der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Pläners.

Die ausführende Firma akzeptiert bei Planannahme die im Plan dargestellten Konstruktionen, Ausstattungen und/oder andere wesentlichen Details des Projekts. Die Pläner sind verpflichtet, die Pläne zu prüfen und, falls notwendig, Verbesserungen vorzuschlagen. Wenn verifiziert sich auf Abweichungen, Maße und Leistungen anderer Firmen in Zusammenhang mit sich Arbeit vor Arbeitsbeginn auf der Baustelle gewissermaßen zu kontrollieren, um eine ordnungsgemäße Ausführung zu gewährleisten.

Abweichungen von dargestellten Inhalten oder von schriftlichen Vereinbarungen sind dem Pläner sowie der Baustelle vor Ausführung umgehend schriftlich mitzuteilen.

ÄNDERUNGEN			
Nummer	Datum	Art der Änderung, Ort	erledigt am / von:
	08.07.2024	Verfahren: 1. Entwurf: Entwurf	08.07.2024 N.P.
	08.07.2024	2. Stufe: Eingangs, Material und Grund: geändert, Terminen verschoben	08.07.2024 N.P.
063	05.10.2024	W&L-Beschreibung einget.	05.10.2024 N.P.
067	07.10.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	08.10.2024 N.P.
068	15.10.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	16.10.2024 N.P.
069	04.11.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	05.11.2024 N.P.
067	18.11.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	19.11.2024 N.P.
068	20.11.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	21.11.2024 N.P.
069	28.11.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	29.11.2024 N.P.
067	02.12.2024	2. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert, 5. Stufe: 1. HZ: Person geändert, 2. Stufe: 4. Material geändert, F&O in 4.0 zu 4.0.5 geändert	03.12.2024 N.P.

Österreichische Bundesforste AG
Umbau des Forstmeistergebäudes
Puchbacherstraße 75 und 76, 8591 Maria Lankowitz

Grundriss Obergeschoss

Pinner planungsbüro sadjak gmbh (Führungsweg 27b) 8052 Gräf lenhof +43 (0)664 1 380 49 77 +43 (0)664 1 3804 10 Fax e-Mail: office@sadjak.net	Pinnernummer 02 24 P76 POG02 gebrauchter von N. Pichler erstellt von Ing. C. Sadjak	Maßstab 1 : 50 Datum 09.10.2024 Änderungsdatum: 17.03.2025
---	---	--

Dokumente	12/PROJECT/XTEN/INBAU/XTENPuchbachstraße 76-Bundeskrupp16_PolierPuchbachstraße 76_Polier 24.doc
-----------	---

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit ca 102m² Wohnfläche im ca 500 Jahre alten Gutshof "Maierhof". Der Erstbezug vereint den Charme des Jahrhunderte alten Gutshofs, kombiniert mit modernem Komfort und Luxus.

Maisonettewohnung TOP 2: Wohnfläche 101,98m² -- Abstellraum 11,30m² -- Garage 27,34m²

Mietzins inkl. 10 % USt € 1.147,55 -- zuzüglich Betriebskostenkonto (inkl. Akonto Fernwärme und 20 % USt) €379,40.

Kaution: 3 BMM - Mietbeginn nach Vereinbarung! - Energieausweis in Arbeit!

Die ursprüngliche Form wurde weitgehend erhalten (Mauerstärken bis 70cm, Stuckdecken, Gewölbedecken und vieles mehr). Bei der Sanierung wurden in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt hochwertige, ökologische und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Eichenparkett, Kastenfenster sowie Beschattungen verwendet. Die großzügigen Grundrisse, hochwertige Ausstattung und atemberaubende Ausblicke schaffen ein unvergessliches Wohnerlebnis.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenbereiche. Hier können Sie auf der eigenen Terrasse und im Garten die milde steirische Sonne genießen, entspannen oder bei einem Gläschen Wein den Tag in Ruhe ausklingen lassen. Für Ihr Fahrzeug steht ein privater Carport Stellplatz (im Mietpreis inbegriffen) zur Verfügung, der optional mit einer Wallbox zum E-Laden ausgestattet werden kann.

INFO: Zur besseren räumlichen Vorstellung wurden bei den verwendeten Fotos mittels künstlicher Intelligenz diverse Ausstattungen hinzugefügt. Bitte beachten Sie, dass es hierbei zu diesbezüglichen Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung kommen kann!

Gerne stehe ich für weitere Fragen sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten eine Immobilie veräußern? Wir helfen Ihnen über unsere europaweite Vermarktung sowohl online als auch über unsere interne internationale Interessenten-Datenbanken (mit Privatkunden, Bauträger und Investoren) gerne den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen.

Oder Sie kennen jemanden, der von diesen Vorteilen profitieren möchten – geben Sie uns einen Tipp – wir bedanken uns mit großzügigen Tippgeber-Provisionen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap