

Wohnhaus in der Gegend um die Schilcherweinstraße



Objektnummer: 541

Eine Immobilie von Dorfer Immobilienservice e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8510 Stainz
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	64,00 €
Heizkosten:	200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Gernot Dorfer

Dorfer Immobilienservice e.U.
Hermannstädterweg 38
9020 Klagenfurt

T +43 660 71 000 71
H +43 660 71 000 71

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





Objektbeschreibung

In der malerischen Südsteiermark erwartet Sie ein geräumiges Wohnhaus mit 150 m² Wohnfläche, das sich ideal als Generationenhaus oder Mehrfamilienprojekt eignet. Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in Pichling 141, nahe Stainz, und bietet vielseitige Nutzungsoptionen sowie Raum für persönliche Gestaltung. Ein anspruchsvoller Start für Liebhaber der Weinregion.

Lage, Gegend und Vorzüge der Region

Die Südsteiermark zählt zu den schönsten Weinlandschaften Österreichs. Die Nähe zur Schilcherweinstraße ermöglicht Spaziergänge durch sonnenverwöhnte Hänge und kulturelle Highlights rund um Wein, Kulinarik und Tradition. Die Gegend bietet eine ruhige, ländliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in erreichbarer Entfernung. Wandern, Radfahren und kulturelle Veranstaltungen prägen das Leben in Stainz und Umgebung.

Objekt-Highlights und Grunddaten

Das Haus verfügt über ca. 150 m² Wohnfläche und ist flexibel nutzbar, auch in zwei Einheiten teilbar. Es bietet eine großzügige Garage, Carports und weitere Stellplätze. Der Bau ist sanierungsbedürftig, was Raum für individuelle Gestaltung und Modernisierung lässt. Eine große Südterrasse sowie ein Balkon laden zum Sonnen ein und ermöglichen gemütliche Outdoor-Momente mit Blick auf die Umgebung. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Infrastruktur, Gastronomie und Erholung.

Aufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Durch die Möglichkeit der Teilung in zwei Wohneinheiten bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, generationenübergreifendes Wohnen oder Vermietung einzelner Etagen. Großzügige Grundrisse ermöglichen flexible Raumgestaltung, Ausbaupotenzial und individuelle Lebenskonzepte.

Technik und Sanierungsbedarf

Die Heizung erfolgt zentral über Gas, ergänzt durch einen Kachelofen im Wohnzimmer, der Atmosphäre und Wärme vermittelt. Der Zustand des Hauses erfordert eine sorgfältige Sanierung, bietet dafür aber attraktives Potential zur Wertsteigerung durch moderne Haustechnik, Dämmung und zeitgemäße Bäder. Orientierungspunkte für Renovierungsbedarf liegen speziell in effizienter Wärme-, Klima- und Energieoptimierung.

Außenbereiche und Erholung

Die große Südterrasse bietet Platz für Lounge-Möbel, Barbecue und sonnige Mahlzeiten im Freien. Die Terrasse und der Balkon ergänzen den Außenbereich und ermöglicht zusätzlichen Raum für Entspannung. Die Umgebung lädt zu Wochenendausflügen, Weinwanderungen und gemütlichen Abenden mit Freunden ein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap