

**HERRSCHAFTLICHES ANWESEN AM HAUPTPLATZ VON  
STAINZ MIT GARTENIDYLLE & VIELSEITIGEM  
NUTZUNGSPOTENZIAL**



**Objektnummer: 6762/107**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8510 Stainz
<b>Nutzfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) Beate Willenshofer**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

H +43 664 917 92 06

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













## Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Stainz präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als seltene Kombination aus zentraler Lage, Privatsphäre und großzügigem Raumangebot.

Das Ensemble besteht aus zwei separaten Gebäuden und beeindruckt durch einen liebevoll gestalteten, uneinsichtigen Garten mit gewachsenem Baumbestand sowie einem Poolbereich, der eine ruhige Rückzugsoase mitten im Ortskern schafft.

Die gesamte Wohnnutzfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei großzügig konzipierte Wohneinheiten, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – von repräsentativem Wohnen bis hin zu Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch den straßenseitig, direkt an den Hauptplatz angrenzenden Gebäudeteil, der bisher als Arztpraxis genutzt wurde und sich ideal für eine erneute gewerbliche Nutzung oder alternative Konzepte eignet.

Dieses Anwesen bietet ein außergewöhnlich breites Nutzungsspektrum:

- Repräsentativer Hauptwohnsitz mit großzügigem Platzangebot
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten (z. B. Praxis, Kanzlei, Büro)
- Mehrgenerationenwohnen
- Teilweise Vermietung einzelner Einheiten
- Attraktives Investmentobjekt im Zentrum

Die Widmung als Bauland mit einer Bebauungsdichte von KG 0,5–1,15 unterstreicht zusätzlich das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft.

### Eckdaten:

- Ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

- Grundstücksfläche ca. 2.260 m<sup>2</sup>
- Zwei separate Gebäude
- Drei großzügige Wohneinheiten
- Ehemalige Arztpraxis mit eigenständiger Nutzungsmöglichkeit
- Pool und uneinsichtiger Garten mit altem Baumbestand
- Zentrale Lage direkt am Hauptplatz
- Fernwärmeheizung
- 2 Frestellplätze sowie 2 Garagenplätze
- Sofortige Nutzung nach Vereinbarung möglich

Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand mit hochwertiger Ausstattung. Großzügige Raumstrukturen, solide Bauweise und eine durchdachte Aufteilung bieten eine ideale Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme, was eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung gewährleistet.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap