

## **Verstecktes Luxusrefugium mit parkähnlichem Garten & privatem Wellnessbereich**



**Objektnummer: 7939/2300162908**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8510 Stainz
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	327,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	479,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

    
Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen sucht keine gewöhnlichen Eigentümer, sondern Menschen mit Sinn für Ästhetik, Privatsphäre und das Besondere – Persönlichkeiten, die außergewöhnliche Orte nicht nur besitzen, sondern wirklich zu schätzen wissen.

Versteckt gelegen und nur über einen kaum auffindbaren kleinen Weg erreichbar, eröffnet sich am Ende einer idyllischen Sackgasse ein Ort voller Ruhe, Schönheit und besonderer Atmosphäre. Direkt am Waldrand gelegen wirkt dieses Refugium wie eine kleine eigene Welt fernab vom Alltag.

Bereits beim Betreten des parkähnlichen Gartens spürt man die besondere Stimmung dieses Anwesens. Man geht durch verschiedene Gartenbereiche, vorbei an romantischen Sitzplätzen, charmanten Steinfiguren und liebevoll angelegten Rückzugsorten, die überall zum Verweilen einladen. Der weitestgehend ebenerdige Garten gliedert sich in mehrere harmonisch gestaltete Bereiche und offenbart immer wieder neue kleine Lieblingsplätze. Ein eigenes Glashaus sowie eine kleine Kapelle verleihen dem Anwesen zusätzlichen Charme und eine beinahe märchenhafte Ausstrahlung.

Auf über 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück vereinen sich Naturverbundenheit, Privatsphäre und exklusiver Wohnkomfort zu einem einzigartigen Gesamtbild.

Der großzügige Wohnbereich mit Kachelofen, die hochwertige Vollholzküche sowie der beheizte Wintergarten schaffen ein warmes, stilvolles Wohngefühl mit besonderer Behaglichkeit.

Ein weiteres Highlight bildet der private Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna und gemütlicher Loungezone – ein Ort zum Abschalten und Genießen, wie man ihn nur selten findet.

Ein Anwesen für Menschen, die Exklusivität nicht laut inszenieren müssen, sondern sie in außergewöhnlichen Orten, absoluter Privatsphäre und besonderer Lebensqualität erkennen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap