

**WOHNEN | ARBEITEN | INVESTIEREN – EIN ANWESEN
MIT CHARAKTER IM ZENTRUM VON STAINZ**



Objektnummer: 6762/340

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8510 Stainz
Nutzfläche:	1.000,00 m ²
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

Im historischen Ortskern von Stainz eröffnet sich mit diesem außergewöhnlichen Anwesen eine Immobilie, die in Größe, Lage und Nutzungsmöglichkeiten ihresgleichen sucht. Auf einem rund 2.260 m² großen Grundstück vereinen sich zwei eigenständige Gebäude zu einem repräsentativen Ensemble mit rund 1.000 m² Wohn- und Nutzfläche.

Das Herzstück der Liegenschaft bildet der weitläufige, uneinsichtige Garten. Alter Baumbestand, gepflegte Grünflächen und ein Pool schaffen eine private Wohlfühloase – ein außergewöhnlicher Rückzugsort inmitten des Zentrums.

Die drei großzügig angelegten Wohneinheiten bieten vielfältige Perspektiven: vom exklusiven Familiensitz über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen straßenseitig gelegenen Gebäudeteil, der viele Jahre als Arztpraxis genutzt wurde und sich hervorragend für eine erneute gewerbliche Nutzung oder andere Konzepte eignet.

Eckdaten

- Rund **1.000 m² Wohn- und Nutzfläche**
- Ca. **2.260 m² Grundstück**
- Zwei eigenständige Gebäude
- Drei großzügige Wohneinheiten
- Ehemalige Arztpraxis mit separatem Zugang und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Uneinsichtiger Garten mit altem Baumbestand
- Poolbereich als private Ruheoase
- Zentrale Lage im Herzen von Stainz

- Fernwärmeheizung
- Zwei Garagenplätze sowie zwei Frestellplätze
- Sofort verfügbar nach Vereinbarung

Vielfalt, die neue Möglichkeiten eröffnet

Ob repräsentativer Hauptwohnsitz, Unternehmensstandort oder nachhaltiges Investment – diese Liegenschaft passt sich unterschiedlichsten Anforderungen an.

Denkbare Nutzungskonzepte:

- Exklusiver Hauptwohnsitz mit großzügigem Platzangebot
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Praxis, Kanzlei oder Büro in bester Zentrumslage
- Mehrgenerationenhaus mit separaten Wohnbereichen
- Teilvermietung einzelner Einheiten
- Zinshaus- oder Investmentprojekt mit Entwicklungsperspektive

Zusätzlichen Mehrwert bietet die Widmung als Bauland mit einer Bebauungsdichte von **KG 0,5–1,15**, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

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