

Herrschaftliches Anwesen am Hauptplatz von STAINZ mit Gartenidylle & vielseitigem Nutzungspotenzial



Objektnummer: 2379/39

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8510 Stainz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.000,00 m²
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

T +43 3136 20990

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







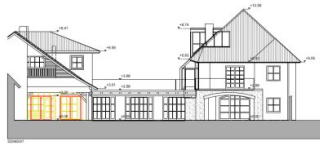
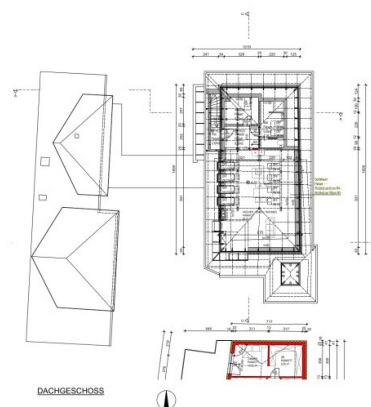












BERECHNUNG NETTO-NUTZFLÄCHE	
BESTAND	
KREISCHLOSS	
WOHNRAUMFLÄCHE	231 m²
ALLG. FLÄCHE	39,00 m²
GESAMT	270,00 m²
OBERSCHLOSS	
WOHNRAUMFLÄCHE	290,85 m²
ALLG. FLÄCHE	51,25 m²
GESAMT	342,10 m²
DACHGESCHOSS	
WOHNRAUMFLÄCHE	70,80 m²
ALLG. FLÄCHE	2,20 m²
GESAMT	73,00 m²
SUMME NNE GESAMT 685,10 m²	

LEGENDA

- BECKEN
- ABFLUSS
- NEUBAU
- HAUSEINGETRICHENBAU
- BECKEN - STALLBECKEN
- HOLZ
- GRABUNG

Einreichplan

BAUFÜHRER: BAUFÜHRER: BEZUGSZEICHNUNG:	GRUNDZEICHENFÜHRER: PLANZEICHENFÜHRER: 
--	--

VORABZUG

(Zulassung eines Bauprojektantrages zu einem Wohnhaus mit 3 Wohnräumen
 nach einer Wohnplatzplanung mit 14 Wohnräumen,
 Neubau von 2 Garagenboxen)

Bauplannummer: 0-1-1015 (Stadtb.-Geb. Nr. 37, 103, 102 und 103 Städt. Bauamt)

PLANBEZUGSZEICHNUNG: LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSCHÜBEN	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">DAT.</td> <td style="width: 70%;">D. 20.09.08</td> </tr> <tr> <td>VERF.</td> <td>VERF. 01.09.08</td> </tr> <tr> <td>GEPRÜF.</td> <td>GEPRÜF. 01.09.08</td> </tr> </table>	DAT.	D. 20.09.08	VERF.	VERF. 01.09.08	GEPRÜF.	GEPRÜF. 01.09.08
DAT.	D. 20.09.08						
VERF.	VERF. 01.09.08						
GEPRÜF.	GEPRÜF. 01.09.08						

1:25
 1:50
 1:200

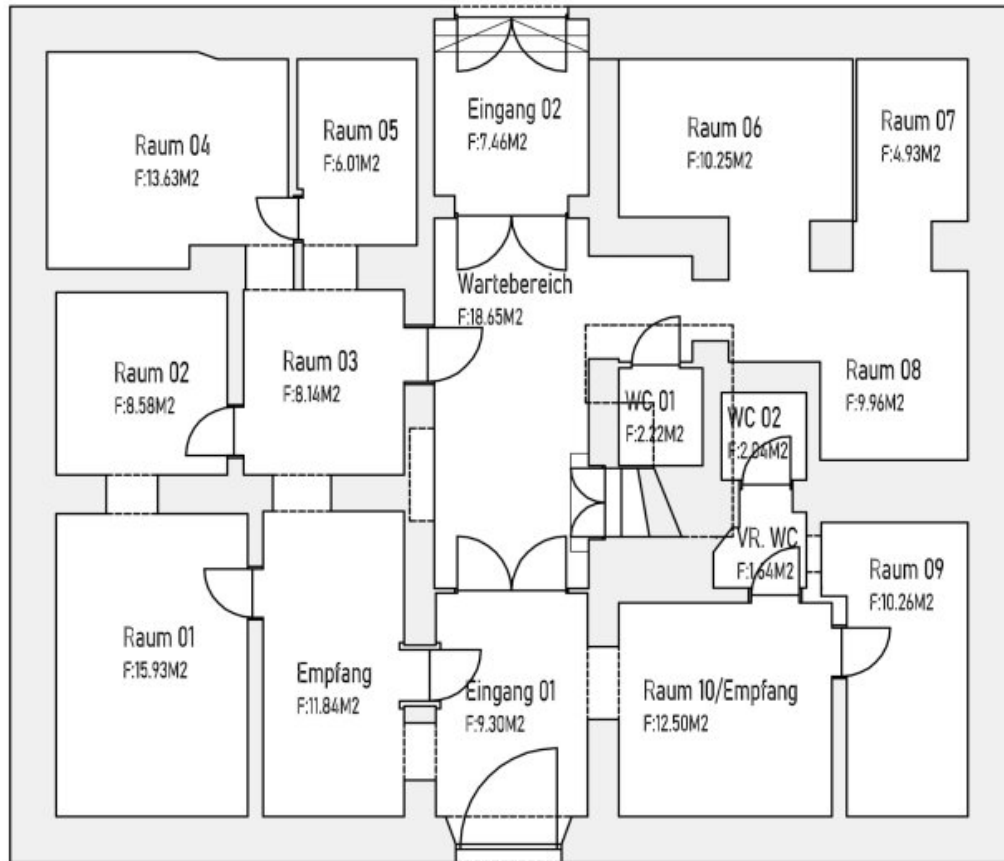
1:25
 1:50
 1:200

[illegible][illegible]

LEGENDA

	SECTORE
	AMBITO DI
	REDAZIONE
	AMBITO DI
	AMBITO DI
	AMBITO DI
	AMBITO DI

[illegible]



PLANVERFASSER:  PAUSCHEN WEIN planung GmbH & Co. KG St. Stephan-Str. 10 80331 St. Stephan am Starnberg FN 525735 u. I ATU 75956107	DATUM	MASZSTAB
	04.12.2025	1:100
	GEZEICHNET	FORMAT
PLANINHALT: Bahnhofstraße	MH	
	GEÄNDERT	
	PLAN NR:	Bestand

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. 1.000 m² 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 0,5–1,5 unterstreicht zusätzlich das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft.

Eckdaten:

- Ca. 1.000 m² Wohnnutzfläche

- Grundstücksfläche ca. 2.260 m²
- 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.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen jederzeit gerne 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <8.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap