

## **Außergewöhnliches Anwesen bei Stainz – Landwirtschaft, Wohnen, Vermietung & Pferdehaltung**



**Objektnummer: 2457/41**

**Eine Immobilie von KRENN Wohnbauservice KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Land und Forstwirtschaft - Bauernhof     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8504 Mettersdorf                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 1.005,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 20                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,03                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.490.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Prok. Julius Krenn**

KRENN Wohnbauservice KG  
Bahnhofstraße 15  
8141 Premstätten

H +43 676 382 52 34

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













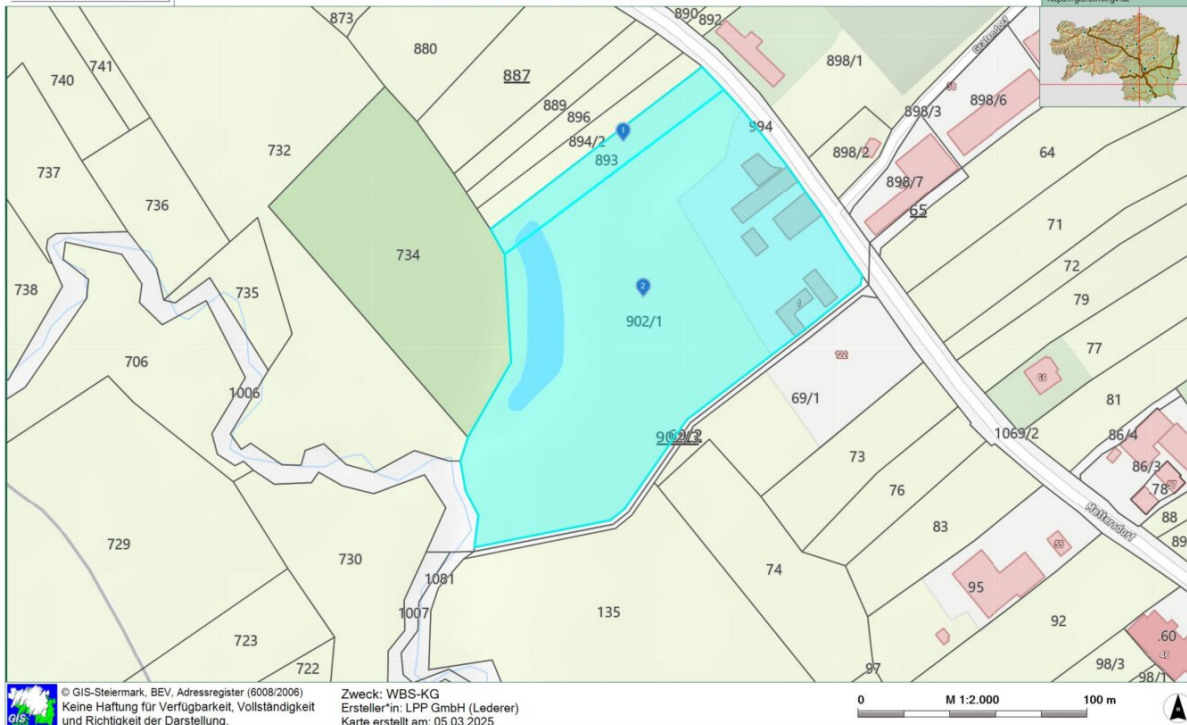












## Objektbeschreibung

### Außergewöhnliches Anwesen bei Stainz – Landwirtschaft, Wohnen, Vermietung & Pferdehaltung auf ca. 19.800 m<sup>2</sup>

**Ein Ort zum Leben. Ein Anwesen mit Substanz. Und außergewöhnlich vielen Möglichkeiten.**

Unweit der Marktgemeinde Stainz, in sonniger Lage in der wunderschönen Südsteiermark, wartet dieses gepflegte und generalsanierte Anwesen auf Menschen, die mehr suchen als nur eine Immobilie.

Ob **Selbstversorger, Pferdeliebhaber, Existenzgründer, Aussteiger, Großfamilie, Investor oder Gastgeber** – die Kombination aus rund **19.800 m<sup>2</sup> Grund**, einem großzügigen Hauptgebäude mit **10 Ferienwohnungen**, Werkstatt, Gaststube, Fischteich und umfangreichen Freiflächen eröffnet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Das Besondere: Viele der dafür notwendigen Strukturen sind bereits vorhanden.

### Das Anwesen auf einen Blick

Das Grundstück umfasst ca. **19.800 m<sup>2</sup>** und präsentiert sich überwiegend eben, sonnig und vielseitig nutzbar. Ackerflächen, Wiesen, ein kleiner Waldbestand sowie ein eigener Fischteich schaffen ideale Voraussetzungen für Landwirtschaft, Selbstversorgung, Tierhaltung oder einfach ein Leben mit viel Freiraum.

Das ca. **1.000 m<sup>2</sup> große Hauptgebäude** befindet sich in einem sehr guten, generalsanierten Zustand. Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine solide Ausführung gelegt.

Ein wesentlicher Mehrwert sind die **10 vorhandenen Ferienwohnungen**. Diese können beispielsweise für touristische Vermietung, Kurzzeitvermietung, Gäste, Mitarbeiter oder als Wohnraum für eine größere bzw. generationenübergreifende Familie genutzt werden.

### Ausstattung & Highlights

- ca. **19.800 m<sup>2</sup> Grundfläche**
- ebene und sonnige Grundstückslage

- Acker, Wiesen und kleiner Waldbestand
- eigener **Fischteich**
- ca. **1.000 m<sup>2</sup> Hauptgebäude**
- **10 Ferienwohnungen**
- sehr guter, generalsanierter Gesamtzustand
- hochwertige Materialien bei der Sanierung
- **große, eingerichtete Werkstatt**
- eingerichtete **Gaststube** – ideal beispielsweise als Reiterstüberl oder Hofcafé
- **12 Carport-Stellplätze**
- ca. **20 asphaltierte Freiparkplätze**
- Zentralheizung wahlweise mit **Holz oder Öl**
- Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude
- gepflegte Gesamtanlage
- Neuerrichtungswert des Hauptgebäudes von ca. **€ 2,7 Mio.**

## Ein Anwesen – viele denkbare Konzepte

Gerade die Kombination aus Grundbesitz, vorhandenen Wohnungen, Wirtschaftsflächen und Infrastruktur macht diese Liegenschaft außergewöhnlich vielseitig.

Vorstellbar sind – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen – unter anderem:

### **Selbstversorgerhof & Landwirtschaft**

Die vorhandenen Acker- und Wiesenflächen bieten interessante Voraussetzungen für Eigenversorgung, Direktvermarktung oder eine kleinere landwirtschaftliche Nutzung.

### **Pferdehaltung & Reiterhof**

Ebene Flächen, viel Platz, Werkstatt, Stellplätze und eine bereits vorhandene Gaststube bieten eine interessante Basis für ein pferdebezogenes Nutzungskonzept.

### **Ferienvermietung & Tourismus**

Mit 10 bestehenden Ferienwohnungen ist bereits eine außergewöhnliche Grundlage für Beherbergung und touristische Konzepte vorhanden.

### **Mehrgenerationenwohnen & Familiensitz**

Viel Platz und getrennte Wohneinheiten ermöglichen Privatsphäre und Gemeinschaft unter einem Dach – interessant für große Familien oder mehrere Generationen.

### **Wohnen & Arbeiten an einem Ort**

Die großzügige Werkstatt und die vorhandenen Räumlichkeiten ermöglichen die Verbindung von Privatleben und beruflicher Tätigkeit.

### **Aussteiger & Neustarter**

Wer den Wunsch nach mehr Eigenständigkeit, Natur und Raum für eigene Ideen verwirklichen möchte, findet hier ein Anwesen, das bereits über wesentliche Infrastruktur verfügt.

## Lage – Südsteiermark bei Stainz

Die Liegenschaft befindet sich **unweit der Marktgemeinde Stainz** in der reizvollen Südsteiermark.

Die sonnige Lage mit **Ganztagssonne** verbindet ländliches Lebensgefühl mit guter

Erreichbarkeit. Einrichtungen des täglichen Lebens sind auch mit dem Bus rasch erreichbar.

Sportplatz, Feuerwehr, Gemeindeamt und weitere Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung.

Hier genießt man Platz, Natur und Privatsphäre, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur verzichten zu müssen.

## **Eine seltene Kombination**

Großzügiger Grundbesitz, rund 1.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche, 10 Ferienwohnungen, Werkstatt, Gaststube, Fischteich, zahlreiche Stellplätze und Erweiterungsmöglichkeiten finden sich nur selten in dieser Kombination.

Dieses Anwesen eignet sich deshalb besonders für Käufer, die **nicht nur Wohnraum, sondern einen Ort für ein größeres Lebens- oder Geschäftskonzept suchen.**

**Wohnen. Vermieten. Bewirtschaften. Arbeiten. Tiere halten. Gäste empfangen. Oder einfach großzügig leben.**

Die Möglichkeiten dieses Anwesens erschließen sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap