



#0005003546

## Ein Haus mit Geschichte, unweit von Graz

8114 Kleinstübing



Kaufpreis: 200.000,00 €

Wohnfläche: 400,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Elias Wolfbauer

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

elias.wolfbauer@rlbstmk.at

+43664 884 89 046

+43 316 8036-2559





## BESCHREIBUNG

Ein Haus mit Geschichte, unweit von Graz

Zum Verkauf steht ein historisches Wohnhaus, welches um 1848 errichtet wurde. Das Erdgeschoss mit ca. 264 m<sup>2</sup> umfasst derzeit zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und zwei WC´s sowie drei weitere Zimmer. Im Obergeschoss (ca. 137 m<sup>2</sup>) befinden sich weitere Zimmer die früher einmal als Arbeiterzimmer genutzt wurden. Vor dem Haus befindet sich die Zufahrt und Parkmöglichkeiten, dahinter gibt es eine kleine, in den Hang gebaute Laube die zum Entspannen einlädt. Zum Wohnhaus gehört auch ein kleiner Teil an Waldfläche (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) sowie eine Wiesenfläche.

Es sei darauf hingewiesen, dass diverse Sanierungsnotwendigkeiten anstehen. Im speziellen betrifft dies thermisch notwendige Verbesserungen sowie die Überarbeitung sämtlicher Oberflächen (Fassade, Dach, teilweise Fenster,...). Das Gebäude wird mit Einzel bzw. Nachtspeicheröfen (elektrisch) beheizt. Im rechten Teil vom Eingangsbereich aus gesehen wurde mittel Ölofen geheizt, dieser ist aber nicht mehr in Verwendung. Das Obergeschoss ist nicht beheizt!

Ein Objekt, das sich durch stilsichere Altbaustruktur auszeichnet und dennoch im Innenbereich auf die Umsetzung moderner Raumkonzepte wartet. Verwirklichen Sie ihren Traum von Individualität und Einzigartigkeit in einem großzügig geplanten „Herrenhaus“!

Laut dem geografischen Informationssystem des Landes Steiermark befindet sich die Liegenschaft in der gelben und teilweise roten Gefahrenzone sowie im HQ 30 bzw. 100 (Hochwasserrisikogebiet).



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |  |
|-----------------|--|
| Objektkategorie | Haus   |
| Nutzung         | Wohnen                                       |
| Vermarktungsart | Kauf   |
| Eigentumsform   | Miteigentum                                  |
| Baujahr         | 1848   |
| Heizung         | Etagenheizung: Elektro,<br>Etagenheizung: Öl |
| Stellplätze     | 4 x Freiplatz                                |

### FLÄCHEN

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Wohnfläche   | ca. 400 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche | ca. 4.369 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 10.08.2024  |
| Gültig bis                       | 09.08.2034  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 272,90  |
| HWB Klasse                       |  G |
| fGEE Wert                        | 4,26  |
| fGEE Klasse                      |  G |

### AUFTEILUNG

|           |   |
|-----------|---|
| Bäder     | 1 |
| Toiletten | 2 |

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 200.000,00 € |
|-----------|--------------|

**GESAMTKOSTEN**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 200.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

**NEBENKOSTEN**

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Vertragserrichtung | lt. Tarif des<br>Vertragserrichters |
|--------------------|-------------------------------------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnhaus befindet sich in der Ortschaft Kleinstübing (Marktgemeinde Deutschfeistritz), bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und das berühmte Freilichtmuseum. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber, die das Landleben in vollen Zügen genießen möchten. Trotz der ländlichen Idylle ist die die Landeshauptstadt Graz in nur 12 Minuten Fahrzeit erreichbar.

In der Umgebung finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zudem bietet Stübing zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radstrecken und kulturelle Sehenswürdigkeiten. Ganz in der Nähe befindet sich auch der ÖBB-Bahnhof, mit dem man Richtung Graz oder Bruck an der Mur fahren kann.

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

< 500m: Schloss Stübing in Deutschfeistritz

### Gaststätten

< 500m: Gasthaus Zum österreichischen Freilichtmuseum

Gasthaus Thomahan

### Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Stübing

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Deutschfeistritz

### Einkauf

< 1km: Bio-Obstgut Fattingerhof

### Sonstiges

Rumpold



Raiffeisen BANK

Bildung

Volksschule

MS Deutschfeistritz

Kultur & Freizeit

Österreichisches Freilichtmuseum



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Luftbild](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Gefahrenzonenplan](#)

[HORA - Information Hochwassergebiet](#)

