

Lemsitz

# Stainz, Land, Fluss - Einzigartiges Anwesen im Schilcherland

CODE DU BIEN: 20243345017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 297 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 11.073 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20243345017
Surface habitable	ca. 297 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	760.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	3 % zzgl. gesetzlicher USt
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Combustible liquide

---

CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



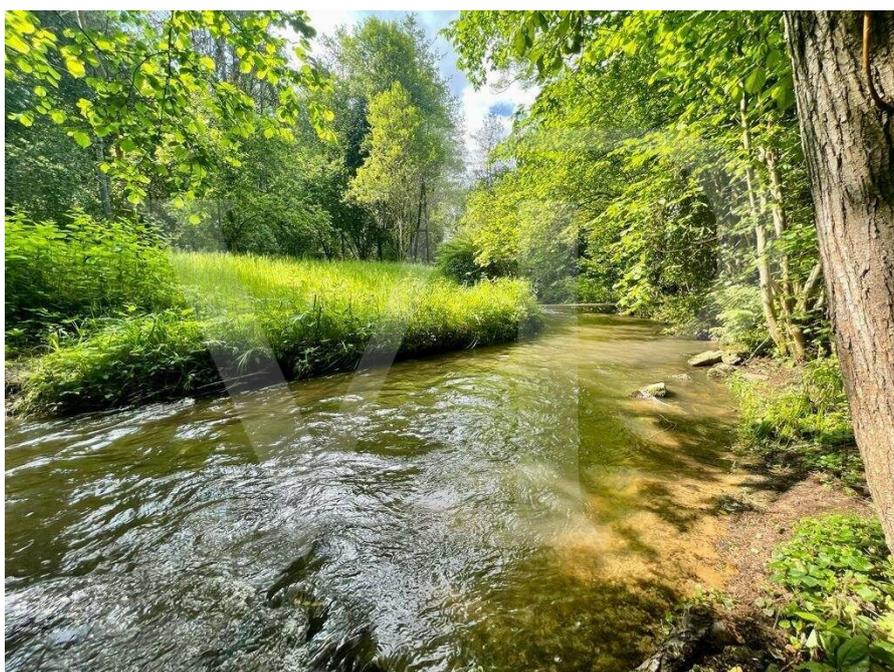
CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, eingebettet in eine ruhige und sonnenverwöhnte Umgebung mit einem zauberhaften Garten und fließendem Bach. Das semi-autarke Anwesen bietet Ihnen unendliche Gestaltungsmöglichkeiten auf über 1,1 Hektar. Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1974, kontinuierlich erweitert, ausgebaut und renoviert, bietet ein harmonisches Wohnkonzept und eine einladende Atmosphäre. Das großzügige und liebevoll instand gesetzte Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie einen Teilkeller und präsentiert sich mit durchdachten Details und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Im Erdgeschoss, mit einer Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, erwartet Sie ein weitläufiger offener Wohnbereich mit einem hellen Esszimmer, das von einem romantischen Kachelofen geprägt ist. Eine separate Küche mit Speise, ein Gäste-WC sowie ein Vorraum mit angrenzendem Wohn-Schlafbereich und einem Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC vervollständigen das Erdgeschoss. Das Obergeschoss, das ca. 157 m<sup>2</sup> groß ist, bietet einen ähnlichen Grundriss wie das Erdgeschoss. Hier finden Sie neben einem Vorraum mit Wohn-Schlafbereich auch ein Kleiderzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Zudem stehen Ihnen zwei größere Zimmer und zwei kleinere Zimmer mit Balkonzugang zur Verfügung. Der Teilkeller, mit einer Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup>, beherbergt die Ölheizung mit einem 9000-Liter-Tank sowie einen Festbrennstoffkessel. Ein weiterer Raum ist für eine Waschküche vorgesehen. Das Raumangebot wird abgerundet durch eine großzügige Doppelgarage, eine Werkstatt mit genug Raum für Bastler, Tischler und andere Hobbyisten. Stauraum für Gartengeräte und Scheunen. Zu den zusätzlichen Annehmlichkeiten dieser Immobilie zählen: \* Solarwarmwasseraufbereitung \* Brunnen mit geprüftem Trinkwasser \* Gewächshäusern \* Hochbeeten \* Tiergehegen \* Kompoststellen Außerdem eine Vielzahl von großzügigen Feldern, Obst- und Nussbäumen, Beerensträuchern, Weinstöcken, Bärlauchwiesen u.V.m. Das Grundstück ist größtenteils uneinsichtig und eingezäunt, während der Lemsitzbach malerisch durch die Anlage fließt. Die Möglichkeit einer weiteren Bebauung mit ähnlichem Umfang des bestehenden Objekts besteht, und entsprechende Baupläne liegen vor. Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von Natur, Komfort und Lebensqualität in diesem einzigartigen Anwesen.

CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## Tout sur l'emplacement

Die Lage des Anwesens ist ideal, in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von St. Stefan ob Stainz, bekannt für sein Anbaugelände der Schilcher und als größte Weinbaugemeinde der Weststeiermark. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen für Familien. Graz ist in unter 30 km und Deutschlandsberg in ca. 20 km entfernt. Bildungseinrichtung: Grundschule, Volksschule Sankt Stefan ob Stainz 1.1 km Kindergarten, Kindergarten im Haus der Generationen 1.2 km Weiterführende Schule, NMS St. Stefan/Stainz 1.2 km Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermarkt, Tschuchnigg 859 M Geschäft, Trafik Sankt Stefan ob Stainz 861 M Supermarkt, nah&frisch Greisdorf 1.4 km Außerdem gibt es Zahnärzte, Allgemeinmediziner und Apotheken in unmittelbarer Umgebung.

CODE DU BIEN: 20243345017 - 8511 Lemsitz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)