



#0005003092

## Geräumiges, teilrenoviertes Wohnhaus zwischen Lannach und Stainz

8511 Rossegg



Kaufpreis: 249.000,00 €

Wohnfläche: 162,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Andreas Glettler  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
andreas.glettler@rlbstmk.at  
+43 664 627 51 02  
+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

Das Ursprungsbaujahr des Hauses dürfte bereits deutlich mehr als 100 Jahre zurückliegen, im Bauamt der zuständigen Marktgemeinde Stainz liegen keinerlei Unterlagen dazu vor.

Im Laufe der Jahre erfolgten einige Erweiterungen und Renovierungen, zuletzt im Jahr 2021 eine thermische Sanierung mit Anbringung eines rd. 16 cm starken Vollwärmeschutzes sowie Einbau von Kunststoff-Alu-Fenstern mit 3-facher Verglasung der Firma Internorm. Der Innenausbau wurde in den letzten Jahren nicht mehr erneuert und kann als zwar etwas veraltet aber durchaus sofort bezugsfähig beschrieben werden.

Das Raumangebot ist großzügig und bietet ausreichend Platz auch für größere Familien (siehe Planskizze).

Für Handwerker dürfte der große Wirtschaftstrakt mit Garage, Werkstatt, Wirtschaftsküche und sogar einer eigenen "Selch" interessant sein.

Die Konditionierung der Wohnräume erfolgt über eine Zentralheizungsanlage, welche mit Öl oder auch wahlweise mit festen Brennstoffen befeuert werden kann.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Leitungsnetz für Wasser, Strom, Kanal und Telekom angeschlossen, für Brauchwasser ist auch ein eigener Brunnen am Grundstück vorhanden.

Eine Übergabe der Liegenschaft könnte inklusive des gesamten vorliegenden Mobiliars kurzfristig erfolgen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	772,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.02.2024
Gültig bis	25.02.2034
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	128,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,99
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	2
Toiletten	1
Schlafzimmer	6



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

In ruhiger Dorflage zwischen Lannach und Stainz, nur rd. 8 km vom Autobahnanschluss entfernt und abseits der Bundesstraße befindet sich die Liegenschaft in Rossegg, zugehörend zur Marktgemeinde Stainz.

Einkaufsmöglichkeiten sind in den Ortsgebieten von Lannach (rd. 6,5 km) bzw. Stainz (rd. 4 km) vorhanden, für schulpflichtige Kinder ist natürlich auch eine Busanbindung gegeben.





GALERIE















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss DG](#)

