

EXPOSÉ

Zentral gelegenes Zinshaus direkt am Hauptplatz
von Stainz! | 3 Parteien | sehr gute Infrastruktur

OBJEKTART	Zinshaus
BAUJAHR	Hauptgebäude: 1878 Dachgeschoss: 2005
PARTEIEN	3
HEIZUNG	Ölheizung
FLÄCHENWID- MUNG	Kerngebiet (0,5-1,5)
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 750.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Hauptplatz 8
8510 Stainz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- 3 Geschoße / 3 Parteien
- Ruhiger Innenhof
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Alternative Heizmöglichkeiten

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK} : 142,52 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE} : 2,24
- f_{GEE} Energieklasse: D

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ab sofort ein charmantes Zinshaus in bester Lage – direkt am Hauptplatz der Marktgemeinde Stainz. Das Gebäude erstreckt sich über drei Stockwerke (ohne Lift) und wurde 1878 in massiver Bauweise als Reihenhaus errichtet. Im Jahr 2005 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses.

Die Fassade ist nach Norden und Süden ausgerichtet, wodurch sich auf der Südseite ein ruhiger, sonniger Innenhof mit Balkonen eröffnet – eine Kombination aus zentraler Lage und privater Rückzugsoase.

Die Beheizung erfolgt aktuell mittels Öl-Zentralheizung. Anschlüsse für Fernwärme und Gas sind ebenfalls vorhanden.

Im Gebäude befinden sich insgesamt drei Einheiten – jeweils eine pro Stockwerk. Das Erdgeschoss war über mehrere Jahre als Apotheke vermietet. Teile des Kellers, Obergeschosses und Dachgeschosses – teils zu Wohn-, teils zu Geschäftszwecken – wurden an dieselbe Mietpartei vergeben. **Das Haus wird jedoch bestandsfrei übergeben**, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten für neue Eigentümer bestehen.

Aufteilung:

- Kellergeschoss (ca. 113 m² NF): Vorraum, Feuerkeller, Heiz- & Öltankraum, drei Kellerräume
- Erdgeschoss (ca. 113 m² NF): Windfang, Vorraum, Geschäft mit Lager, Lagerraum, Verteilerraum, Labor, WC
- Obergeschoss (ca. 129 m² WF): Vorraum, Küche, Wirtschaftsraum, 4 weitere Räume, Loggia
- Dachgeschoss (ca. 131 m² WF, Ausbau 2005): Vorraum, WC, zwei kleine und ein großes Bad, 5 Räume, Loggia

Nähere Informationen/Unterlagen senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Lassen Sie sich selbst von der Immobilie überzeugen und melden Sie sich bei uns für einen Besichtigungstermin!



LAGE

Das Zinshaus profitiert von seiner zentralen Lage am Hauptplatz von Stainz und bietet damit einen hervorragenden Anschluss an örtliche Infrastruktur, Verkehrsnetz und öffentlichen Nahverkehr.

- Alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Banken, Gastronomie, Ärzte, Drogerien, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die zentrale Lage sorgt für eine sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – sowohl für Fußgänger als auch für den Straßenverkehr.
- Diverse Bildungseinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar: So etwa die Volksschule Stainz, Mittelschule Stainz, die polytechnische Schule Stainz und mehrere Kindergärten. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man zu weiteren Universitäten / Fachhochschulen.
- Das Objekt liegt ideal an der Haltestelle „Stainz Hauptplatz“, die von mehreren RegioBus-Linien bedient wird. Besonders hervorzuheben: Linien 760/761 verbinden Stainz im Halbstundentakt werktags bis ca. 22:00 Uhr direkt mit Graz – ideal für Pendler und Besucher.
- Naherholung vor der Haustür: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Bahnhofspark Stainz – eine großzügige Grünanlage mit Wiesen und Sitzbereichen. Die nahe Freizeitanlage Rauch-Hof bietet einen Naturbadeteich, Spielplätze, Tennis- und Volleyballplätze – perfekt für Familien und aktive Erholung.
- Die Südautobahn A2 ist in weniger als 1 km erreichbar – ideale Anbindung für Pendler.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien
#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)