

steiRer
BLiCke**living**

SÜDWESTSTEIERMARK

Schilcherhaus

Ein Wohlfühlambiente, zusammengesetzt aus spürbarer Liebe zum Detail und der umliegenden Weinlandschaft.





JEDE IMMOBILIE ERZÄHLT IHRE GESCHICHTE

Inhaltsverzeichnis

Auf den folgenden Seiten öffnet sich ein erster Einblick in einen Ort, der Lage, Atmosphäre und Lebensgefühl auf besondere Weise verbindet.

05	Objekt-Highlights
07	Rundum-Service
09	Die „steirische Toskana“

11	Traumlage mit Ausblick
13	Grundrisse
15	Exklusive Eindrücke



Exklusive Highlights

Das Zusammenspiel aus traditionellen Materialien und modernem, zeitgemäßem Design schafft einen einzigartigen Raum, in dem man sich sofort wohlfühlt. Die sanften Hügel und malerischen Täler sind ein wahres Fest für die Augen und lassen das Herz jedes Naturliebhabers höherschlagen.

-  beheizter Pool
-  Whirlpool
-  Panoramasauna
-  Sonnenterrasse
-  Weingarten
-  Einbau-Kamin
-  Garten mit Weinbergpanorama

Egal ob in der Panoramasauna, im Whirlpool oder dem Schlafzimmer: Aus jedem Winkel des Hauses lässt sich das unglaubliche Panorama der Südweststeiermark betrachten.

Das Schilcherhaus bietet ein Wohlfühlambiente mit viel Liebe zum Detail, die sich in stilvoll gestalteten Räumlichkeiten und einer Fassade aus handverarbeiteten Holzschindeln widerspiegelt.

ECKDATEN & FAKTEN:

Adresse

Langeegg an der Schilcherstraße
130; 8510 St. Stefan ob Stainz

GB-Daten

KG Greisdorf 61214
EZ 525; GrSt. Nr.: 315/3

Gebäudedaten

Grundfläche: ca. 909 m²
Wohnfläche: ca. 100 m²
2 Schlafzimmer

Unvergleichliche
Kombination aus
Luxus und Natur



Privat genießen und profitabel investieren

Diese Immobilie verbindet privaten Rückzugsort mit flexiblem Nutzungspotenzial. Ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder zur touristischen Vermietung – hier entsteht ein Ort, der nicht nur zum Ankommen einlädt, sondern auch langfristig mitgedacht ist.

Durch Lage, Ausstattung und Konzept eröffnet sich eine Immobilie, die auf unterschiedliche Lebensmodelle reagieren kann. Besonders interessant ist die Kombination aus Eigennutzung und touristischer Vermietung: privat genießen, bei Bedarf professionell vermarkten und wirtschaftliches Potenzial nutzen.

Hauptwohnsitz

OPTION 01

Leben, wo andere Urlaub machen – mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität direkt vor der Tür. Ein Zuhause für alle, die dauerhaft an einem besonderen Ort ankommen möchten.

Zweitwohnsitz

OPTION 02

Der eigene Rückzugsort für Wochenenden, Ferienzeiten und spontane Auszeiten. Privat nutzbar, flexibel planbar und jederzeit bereit für den nächsten Aufenthalt.

Touristische Vermietung

OPTION 03 • EMPFOHLEN

Privat genießen und wirtschaftliches Potenzial nutzen. Die Immobilie kann touristisch vermietet werden und bleibt zugleich für die eigene Auszeit verfügbar. Auf Wunsch übernimmt steiRerBLiCke Living die professionelle Vermarktung, Gästekommunikation, Buchungsabwicklung und laufende Betreuung – für ein Nutzungskonzept, das Komfort und Einnahmen verbindet.

Investieren. Vermieten. Profitieren.

Eine Ferienimmobilie entfaltet ihr volles Potenzial, wenn Nutzung, Vermarktung und Betreuung zusammenspielen. Genau hier setzt steiRerBLiCke Living an: mit Erfahrung aus der touristischen Vermietung, einem starken Markenauftritt und einem eingespielten Netzwerk.

- Nutzung als Hauptwohnsitz möglich
- Nutzung als Zweitwohnsitz möglich
- Touristisches Vermietungskonzept möglich
- Eigennutzung und Vermietung kombinierbar
- Professionelle Vermarktung über steiRerBLiCke
- Betreuung von Buchung bis Aufenthalt
- Gästeservice, Reinigung & Facility Service
- Netzwerk an regionalen Partnerbetrieben
- Langfristiges Potenzial durch Lage und Konzept

KAUFPREIS & KAUFNEBENKOSTEN:

- **Kaufpreis:** € 1.140.000,00 netto
- **Kaufnebenkosten:**
 - Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis
 - Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis
 - Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom Kaufpreis
 - Kaufvertragsserrichtung und treuhändische Abwicklung: ca. 1,5 % vom Kaufpreis.

ZAHLN & MÖGLICHE RENDITE:

- **Nettojahresmieteinnahmen:** Prognose nach Anlaufzeit ca. € 60.000,00 nach Abzug Management-Fee
- **Betriebskosten:** prognostiziert ca. € 12.000,00 pro Jahr
- **Rendite:** Prognose ca. 4,2 % auf Basis des Kaufpreises und der Netto-Einnahmen nach Betriebskosten

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Zweitwohnsitz • Hauptwohnsitz • touristische Vermietung

ENERGIEKENNZAHLEN:

DAS URLAUBSPARADIES Südweststeiermark

IST BELIEBTER DENN JE.

Die „steirische Toskana“ gilt als eines der beliebtesten Urlaubs- und Erholungsgebiete Österreichs



Die Erlebnisregion Süd- und Weststeiermark, bestehend aus den Bezirken Leibnitz und Deutschlandsberg, zählte im Tourismusjahr 2025 insgesamt 852.476 Nächtigungen – ein Zuwachs von +1,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Gästeankünfte stiegen auf 352.102 (+1,9 %). Besonders bemerkenswert ist der langfristige Trend: In den letzten fünf Jahren legten die Ankünfte um +27,2 % und die Nächtigungen um +17,5 % zu – ein klares Signal für eine stetig wachsende Nachfrage.

Ein ideales Umfeld für Investoren, die auf nachhaltige Tourismus- und Immobilienprojekte setzen. Im Fokus steht weiterhin der Sommerhalbjahrestourismus: 82 % der jährlichen Ankünfte und Nächtigungen entfallen durchschnittlich auf die Monate Mai bis Oktober – getragen von Wein-, Genuss- und Wandertourismus in einer der reizvollsten Landschaften Österreichs, geprägt von Schilcher-, Südsteirischer, Klapotetz- und Sausaler Weinstraße.

Quelle: Landesstatistik Steiermark & Statistik Austria

Umgebung & Lage

Langegg bei St. Stefan ob Stainz liegt mitten im Schilcherland im Bezirk Deutschlandsberg. An der Schilcherweinstraße reicht der Blick über Weingärten, Wälder und sanfte Hügel bis weit in die Südweststeiermark. Das Schilcherhaus verbindet stilvollen Wohnkomfort mit echtem Naturgenuss und bleibt dabei bestens angebunden: Stainz liegt nur wenige Minuten entfernt, der Flughafen Graz rund 25 Minuten. Ein Ort zum Ankommen für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Infrastruktur zu verzichten.

- Top-Lage an der Schilcherweinstraße

240 km markierte Wanderwege & rund 1 500 km Mountainbike- und Radrouten

- flexible Ganzjahresnutzung

Sommer: Wein- und Wanderhotspot | Winter: Ruhelage, Wellnessangebote

- Touristische Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Buschenschänken, Weingüter, Gastronomie und Schloss Stainz ganz in der Nähe

- Nahversorgung & urbane Anbindung

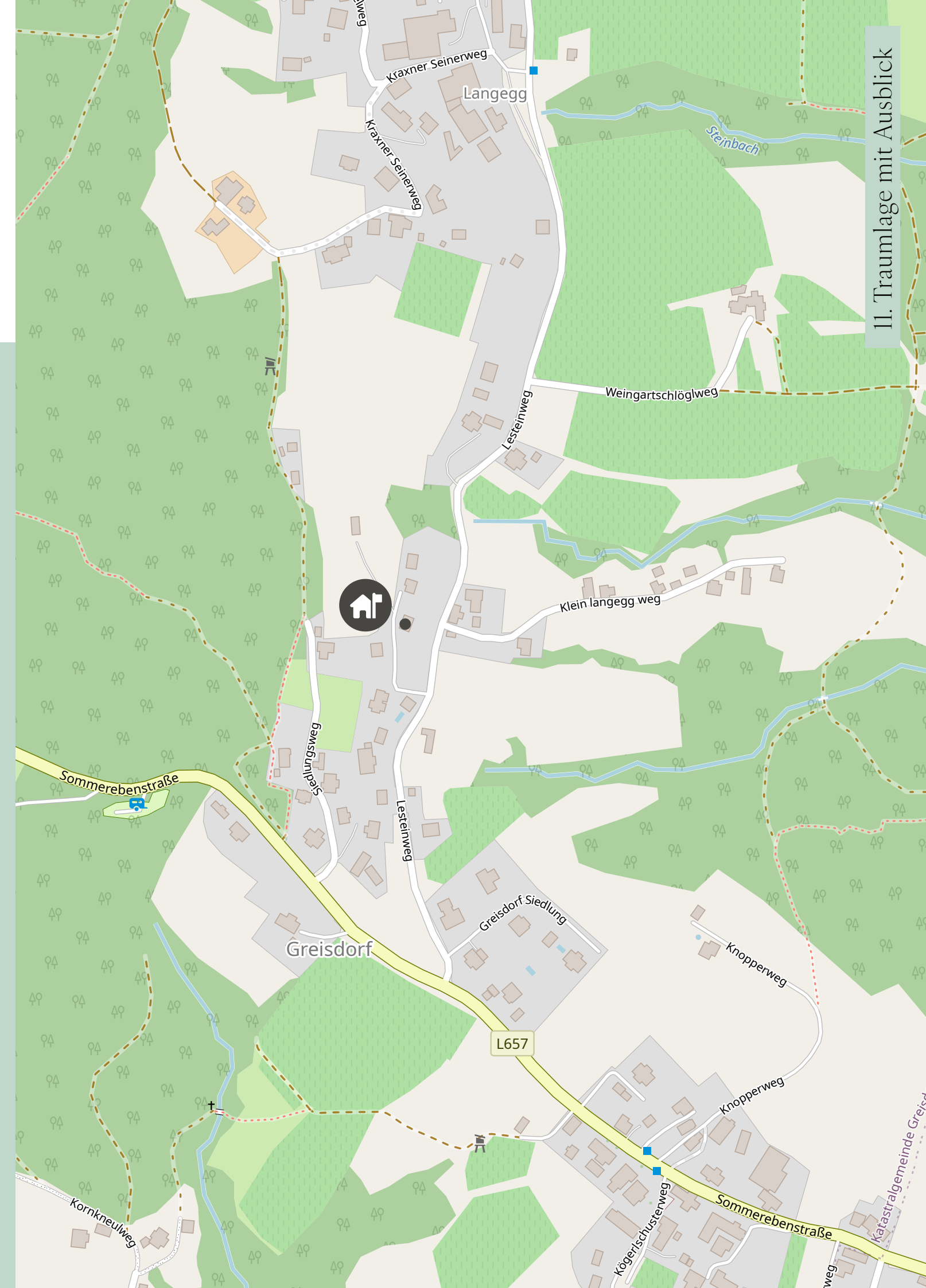
10 Min. nach Stainz - Nahversorgung im Ort

- Verkehrsanbindung Anreise (Auto)

Autobahn A9 (Pyhrn Autobahn) - Lieboch - B76 (Stainz) - Hochgrail

- Erreichbarkeit internationaler Gäste (Flughafen)

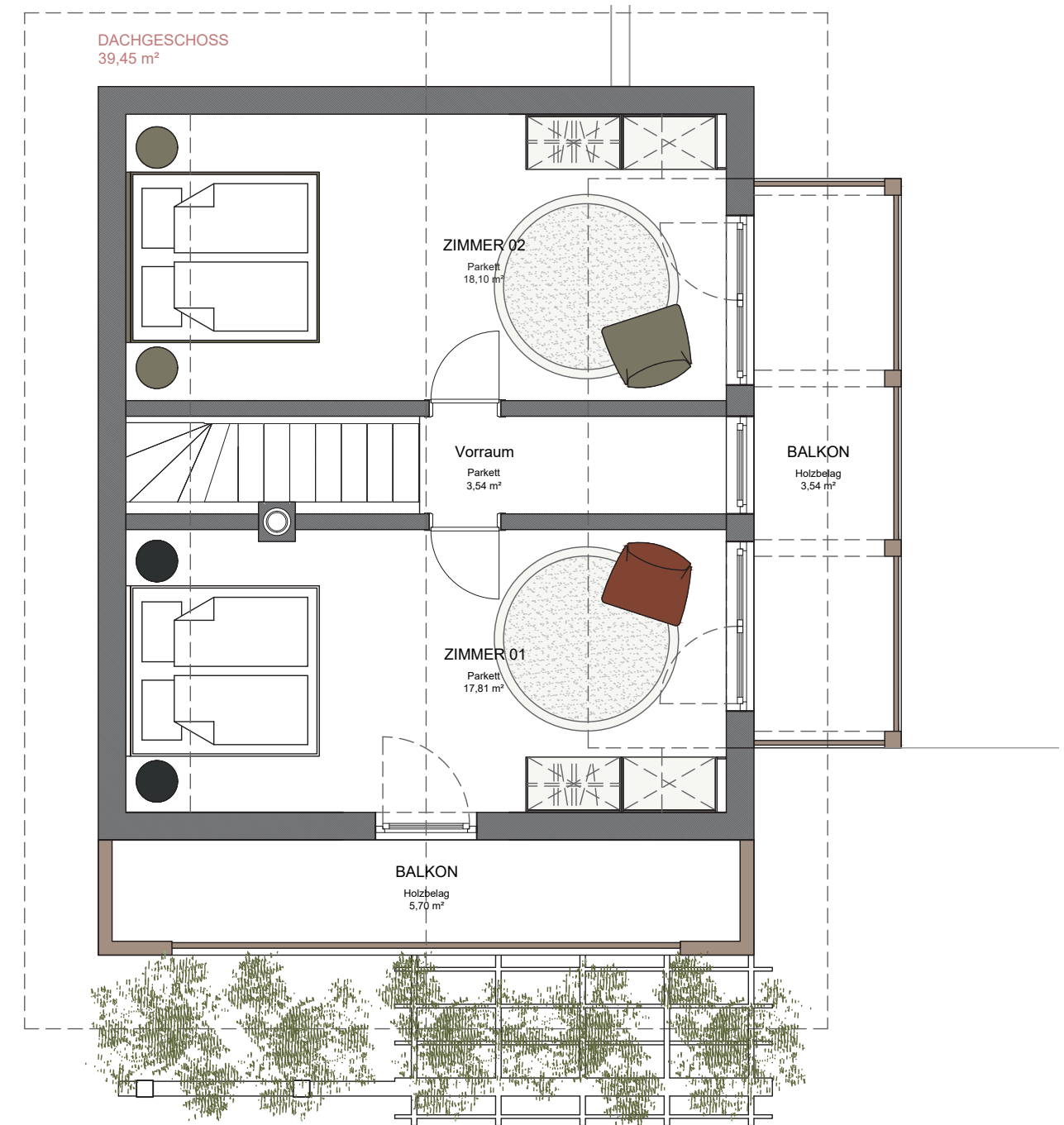
Graz: ca. 25 min | Wien: ca. 2 1/2 h | München: ca. 4 1/2 h



EG



OG



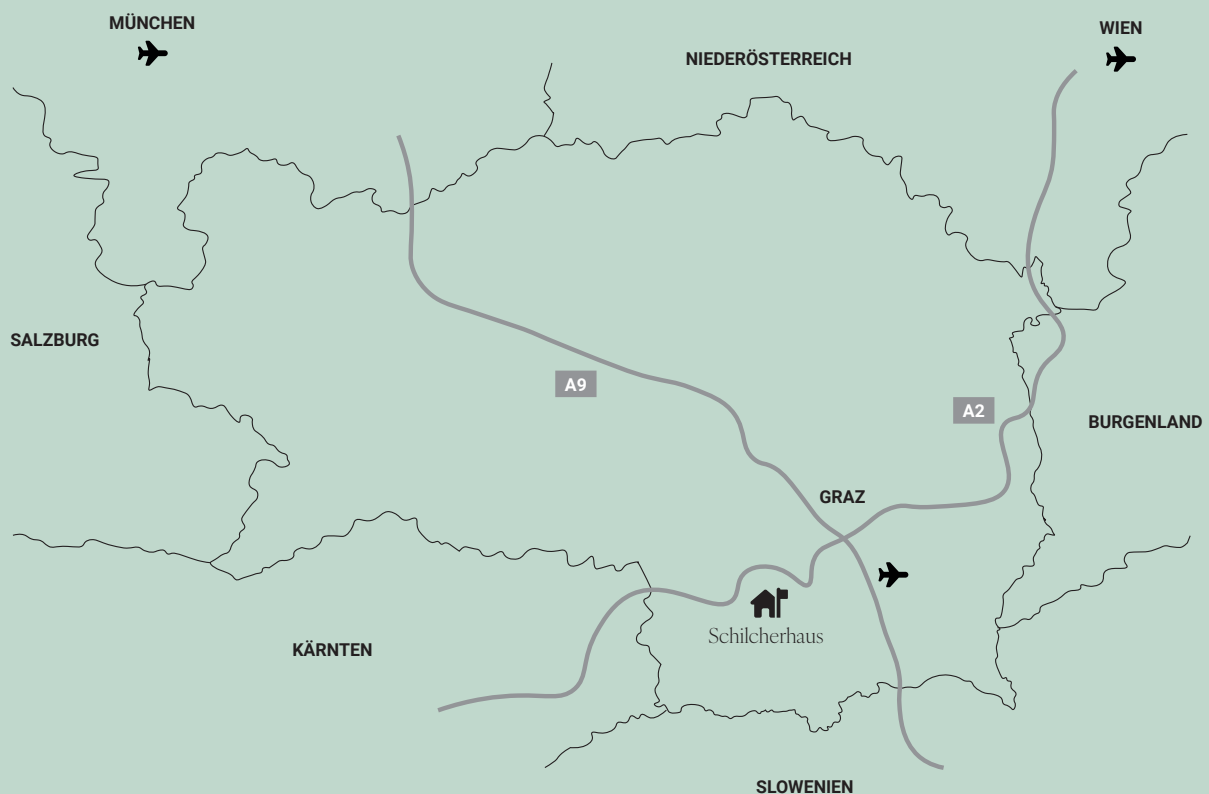


Allgemeine Bauinformationen

Bauweise:	Massivbauweise Ytong
Baujahr:	2019
Heizung:	Strom & Biomasse
Befeuerung:	Pellets
Fenster:	Aluminium
Sonnenschutz:	Raffstore elektrisch
Klimaanlage:	vorhanden
Energie:	PV-Anlage 7 kW Speicher 15 kWh

Wo Immobilien zum Lebensgefühl werden.

steiRerBLiCke **Living**



Bereit für einen tieferen Blick?

Mehr Informationen und Details zum Objekt auf Anfrage.

living@steirerblicke.at | +43 664 2318300

steirerblicke-living.at

