

**Knittelfeld: charmantes, vielseitiges Wohnhaus 178 m²
Wohnfläche in ruhiger Lage mit großem Garten!**



Objektnummer: 6409/522

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1911
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	98,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 241,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,29
Kaufpreis:	459.900,00 €
Betriebskosten:	161,20 €
Heizkosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elke Nina Resch

ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld



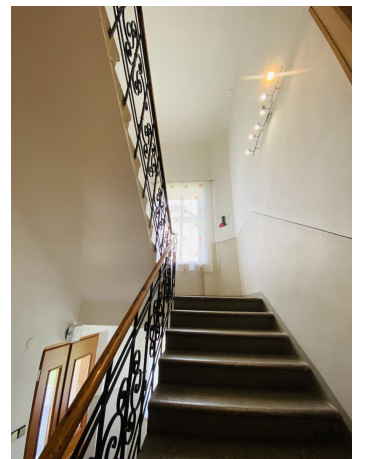


























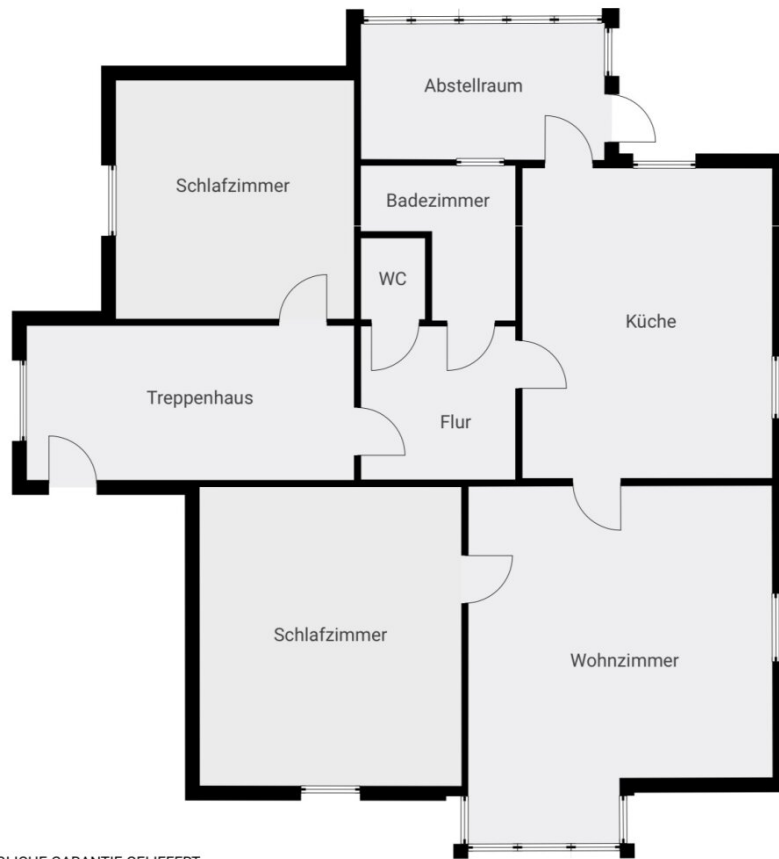






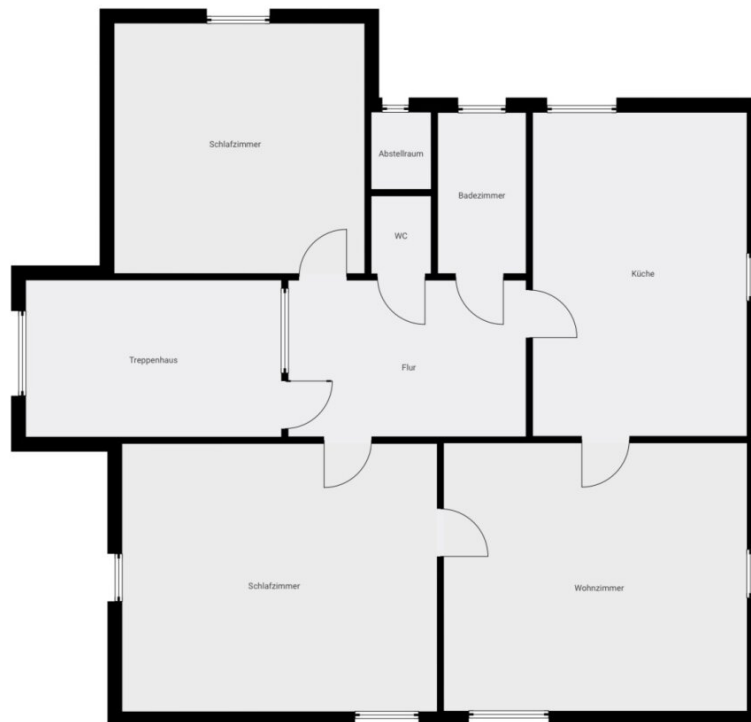


▼ Erdgeschoss



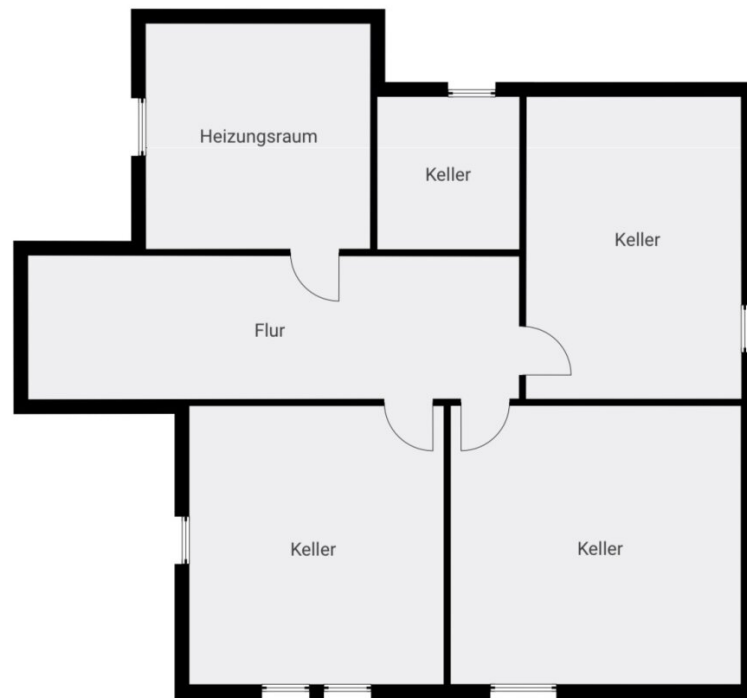
DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGliche GARANTIE GELIEFERT

▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGliche GARANTIE DELIEFERT

▼ 1. Untergeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE DELIEFERT

Objektbeschreibung

Großzügiges Ein-/Mehrfamilienhaus mit Charme in Knittelfeld – viel Platz & zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

In ruhiger Lage von Knittelfeld, in der Roseggergasse 19, erwartet Sie dieses vielseitige und gepflegte Altbauhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von rund **178 m²** auf einem **großzügigen Grundstück mit 1.236 m²**. Das Haus wurde bereits **1911 errichtet** und im Laufe der Jahre immer wieder umfassend **renoviert**, wobei der klassische Altbau-Charme mit **hohen Wänden und großzügigen Räumen** erhalten blieb.

Ausstattung & Besonderheiten:

- Ca. 178 m² Wohnfläche, ca 90 m² Keller
- Grundstücksfläche: ca. 1.236 m²
- 2 getrennt begehbare Wohneinheiten möglich
- 2 Badezimmer – saniert & in gutem Zustand
- Klassischer Altbaustil mit hohen Wänden
- Beheizt mittels Gas-Zentralheizung
- Doppelcarport mit angeschlossenem Lagerraum, **Photovoltaikanlage BJ 2022 mit 12,16 KWp**
- Garage & zusätzlicher Einzelcarportplatz
- Gartenhütte, Geräteschuppen & Gewächshaus
- Großzügiger, gepflegter Garten mit viel Platz und Potential

Das Objekt bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – ob als großzügiges **Einfamilienhaus**, als **Zweifamilienhaus** mit getrennten Wohneinheiten oder zur Kombination von **Wohnen und Arbeiten** unter einem Dach. Erdgeschoss und Obergeschoss sind über das zentrale Stiegenhaus separat begehrbar und ermöglichen dadurch eine klare räumliche Trennung. Beide Etagen verfügen über eine eigene voll ausgestattete Küche – die im Erdgeschoss entspricht dabei modernen Standards. Insgesamt stehen **sechs großzügige Zimmer** zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können – ideal für Familien, Freiberufler oder kleine Gewerbebetriebe, die Wohnen und Beruf

miteinander verbinden möchten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: ca 89 m²

- Vorraum
- Küche: Einbauküche mit gängigen E-Geräten und Essecke, extra Speis mit Zugang zum Garten
- Wohnzimmer: großzügiger und heller Wohnraum mit Zugang zum Schlafzimmer
- Schlafzimmer: geräumiges Schlafzimmer
- Kinderzimmer: Zimmer mit Blick in den Garten
- Badezimmer: helles Bad mit Handwaschbecken, Dusche und Fenster
- WC: extra WC für zusätzlichen Komfort

Obergeschoss: ca 89 m²

- Vorraum
- Küche: ältere Einbauküche mit gängigen E-Geräten, Essecke, Kaminanschluß (Anschlussmöglichkeit für zB Tischherd)
- Wohnzimmer: großer Wohnraum mit Kachelofen der für eine wohlige Atmosphäre sorgt
- Schlafzimmer: geräumig mit einem weiterem Kachelofen
- Kinderzimmer: Zimmer mit Blick in den Garten

Beheizt wird die Liegenschaft durch eine Kombination aus Photovoltaik, einer Gaszentralheizung sowie mehreren Kachelöfen, die mit Holz betrieben werden können.

Die Photovoltaikanlage deckt – je nach Sonneneinstrahlung – einen Teil des Energiebedarfs ab, speist überschüssigen Strom ins Netz ein und trägt so aktiv zur Reduktion der laufenden Energiekosten bei. Da kein Stromspeicher vorhanden ist, erfolgt die Nutzung des Solarstroms primär tagsüber. In sonnenarmen Zeiten übernimmt die Gaszentralheizung die Versorgung.

Ergänzend stehen mehrere traditionelle Kachelöfen zur Verfügung, die mit Schnittgut-Holz beheizt werden können und so eine zusätzliche, kostengünstige Wärmequelle darstellen.

Insgesamt profitieren neue Eigentümer somit von vergleichsweise niedrigen Heizkosten durch die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien und flexibler Heizsysteme.

Fazit: Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Großfamilien, Generationenwohnen oder als Anlageobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten. Auch eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen würde sich hier gut anbieten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap