

**SANIERUNG 2025: Geräumiges Einfamilienhaus mit
angeschlossener Kleinlandwirtschaft (Neben- und
Stallgebäude) mit ca. 2.700 m² Grund**



Titelbild

Objektnummer: 6349/1551

Eine Immobilie von Böczelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Gleinstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	263,00 m ²
Nutzfläche:	359,40 m ²
Gesamtfläche:	622,80 m ²
Lagerfläche:	53,69 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	96,36 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.107,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



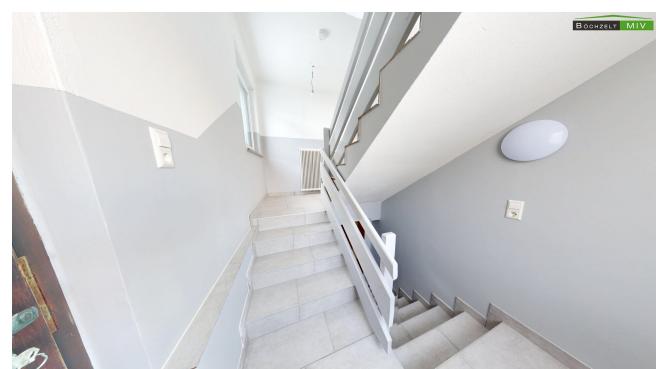
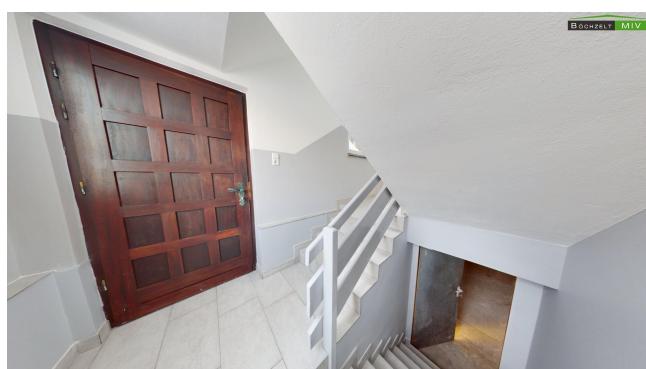




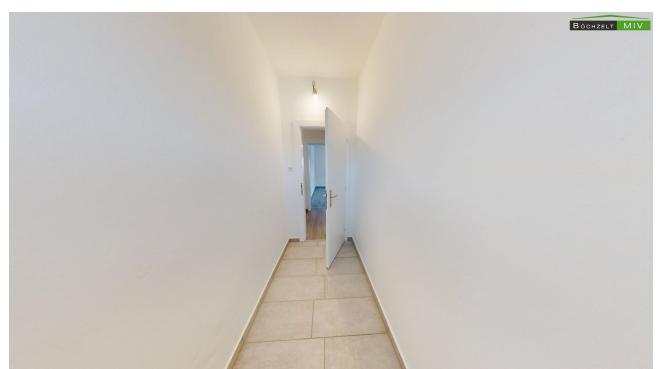
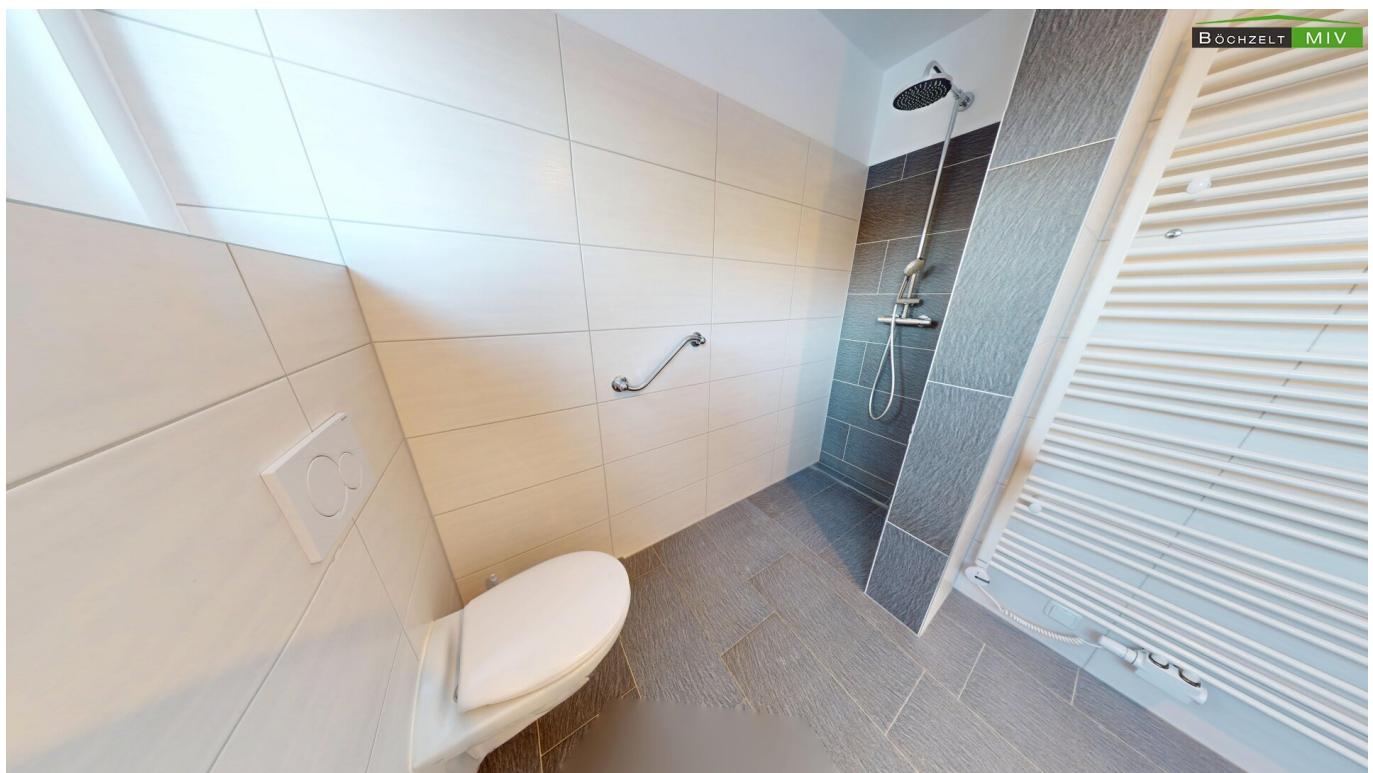










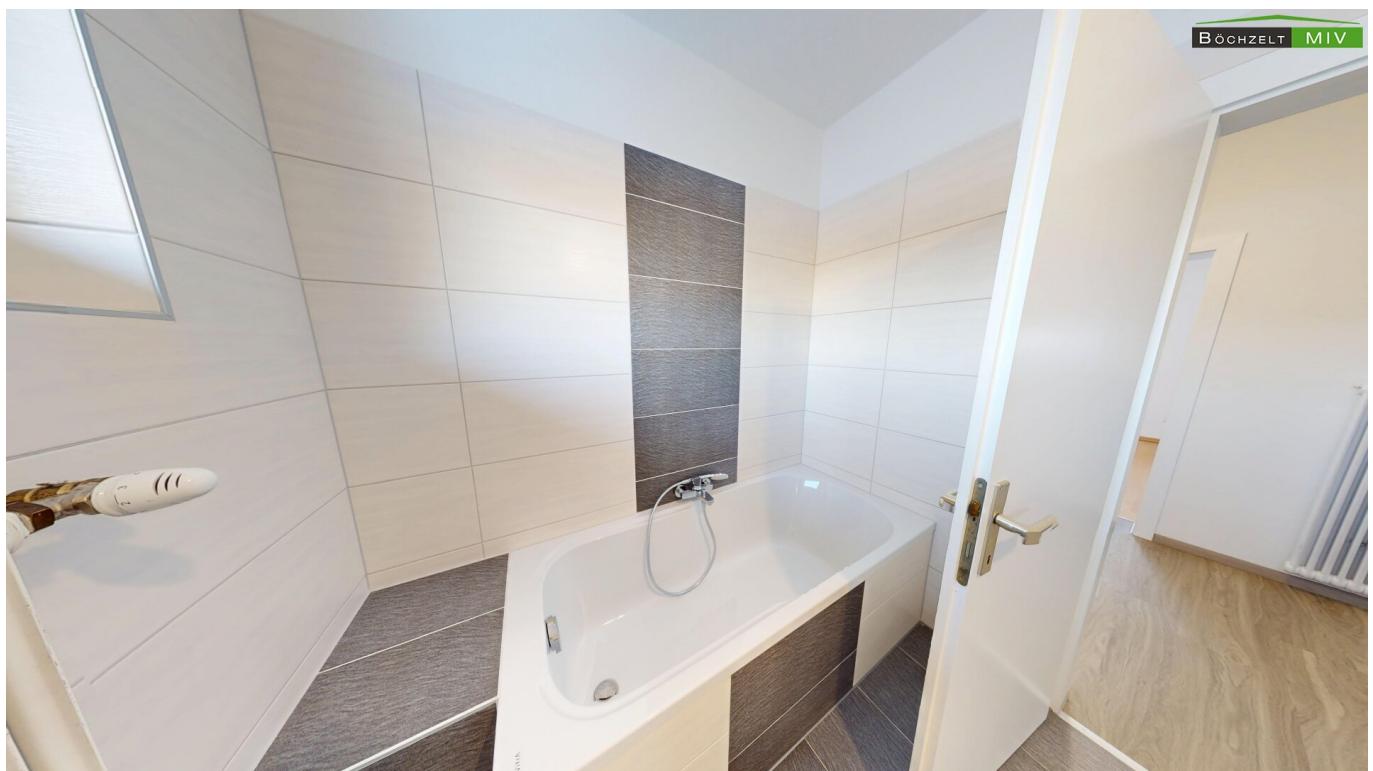










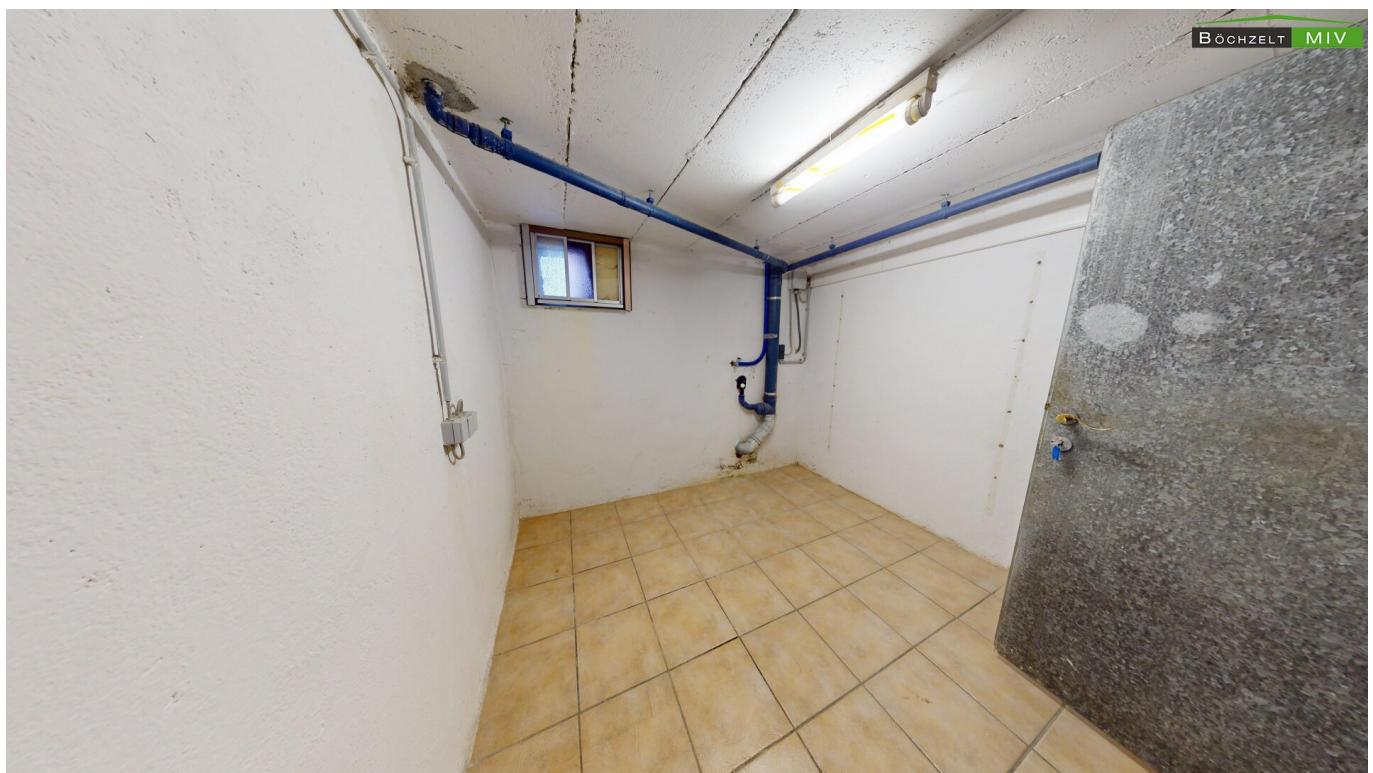


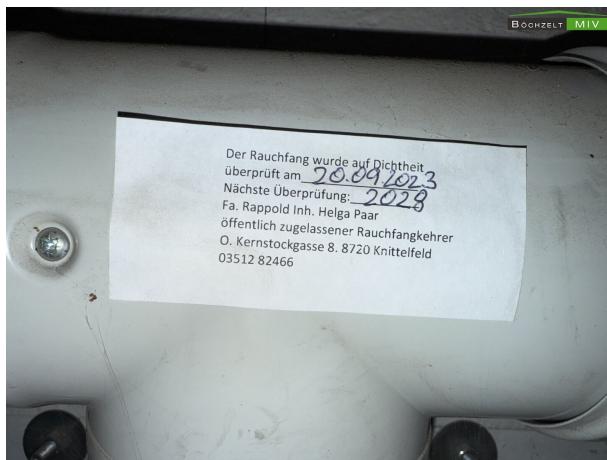


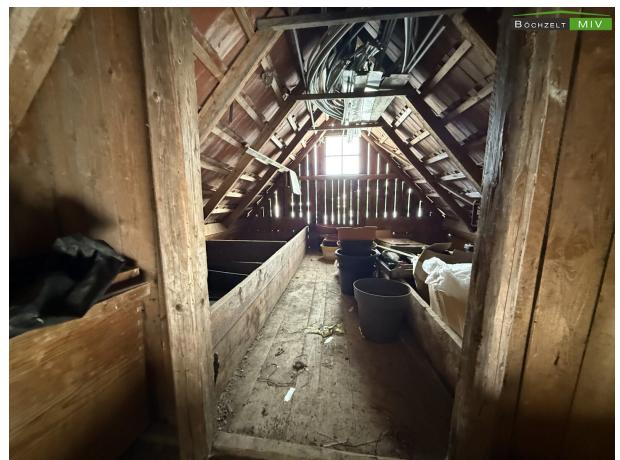


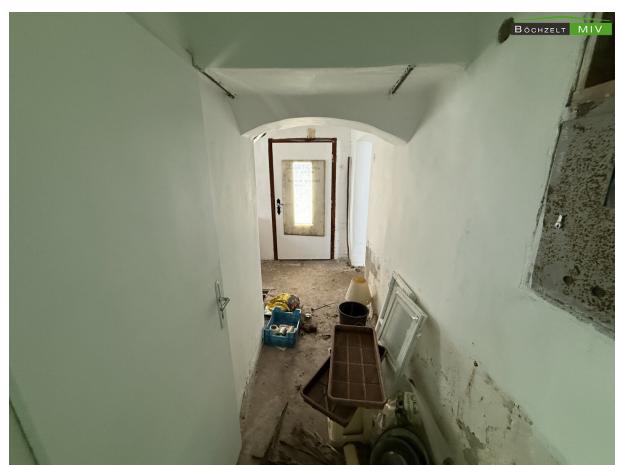


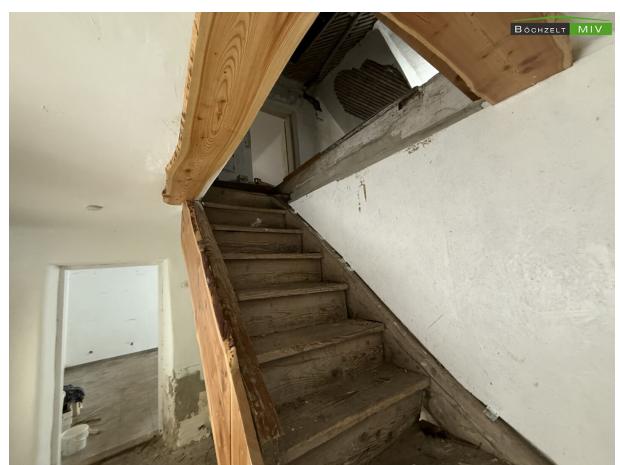
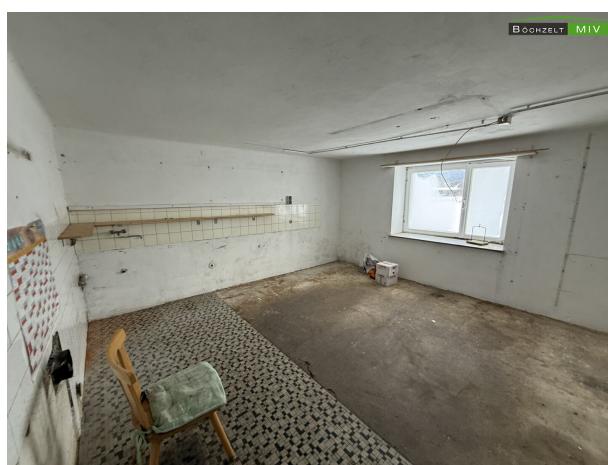
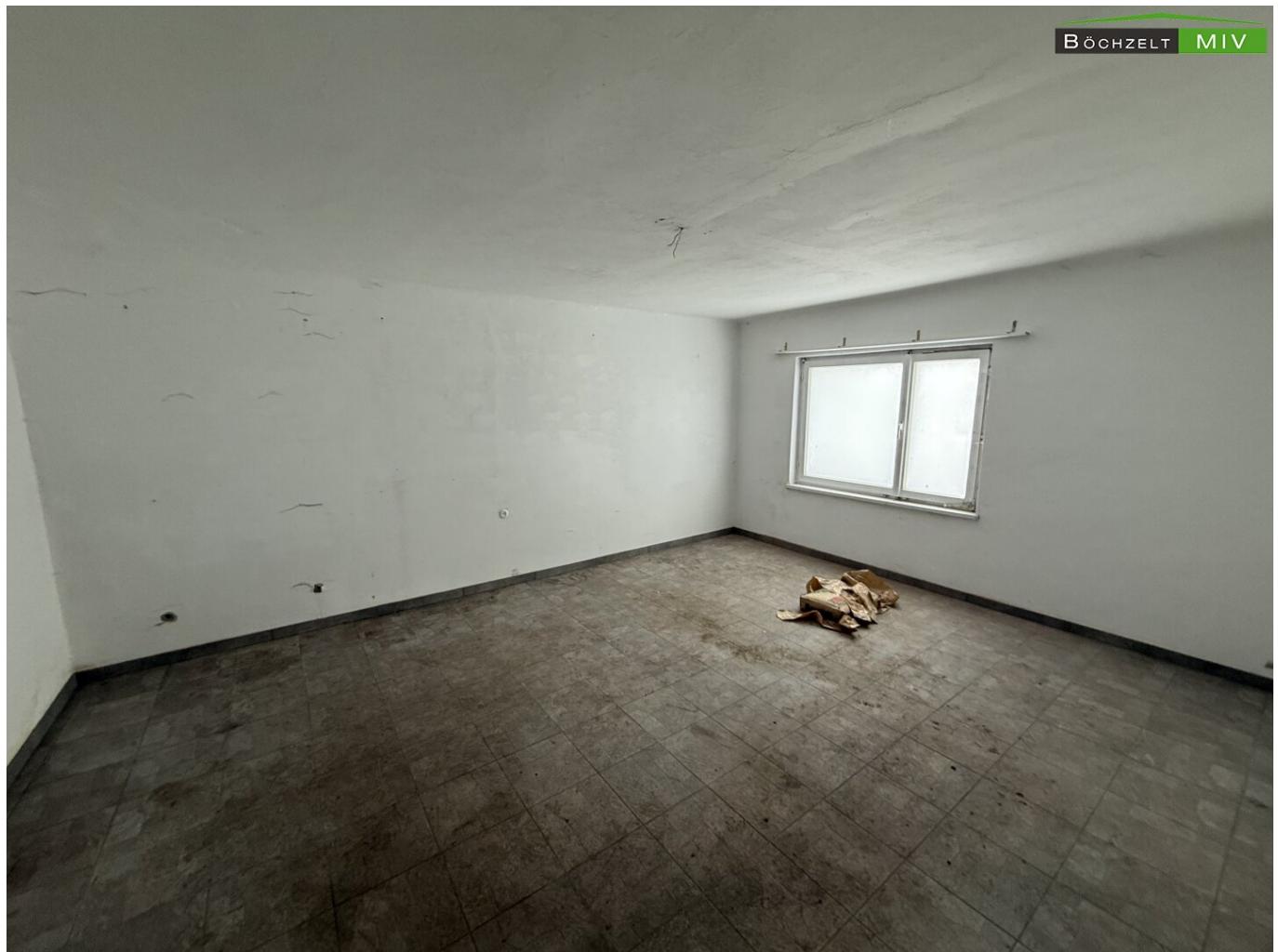


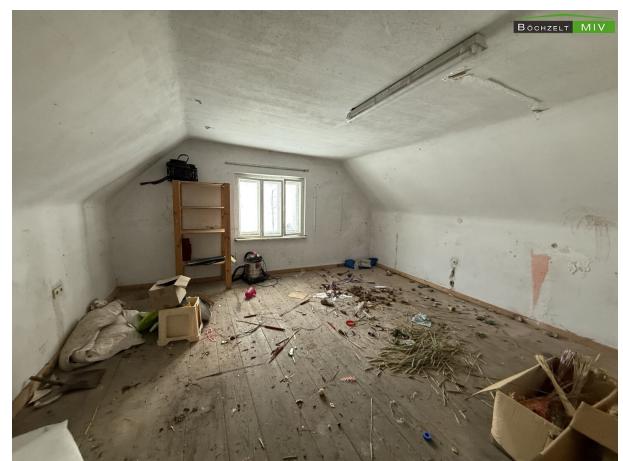






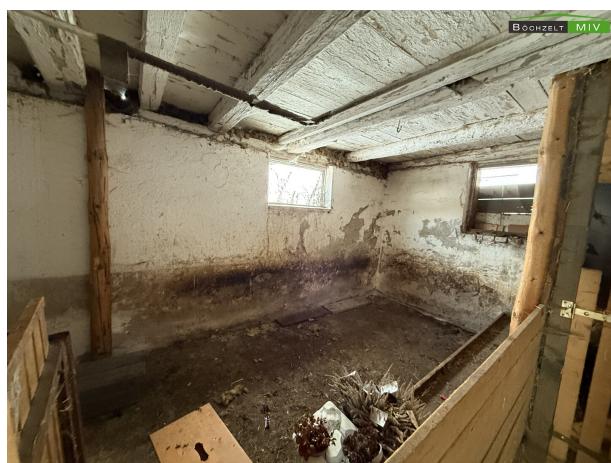












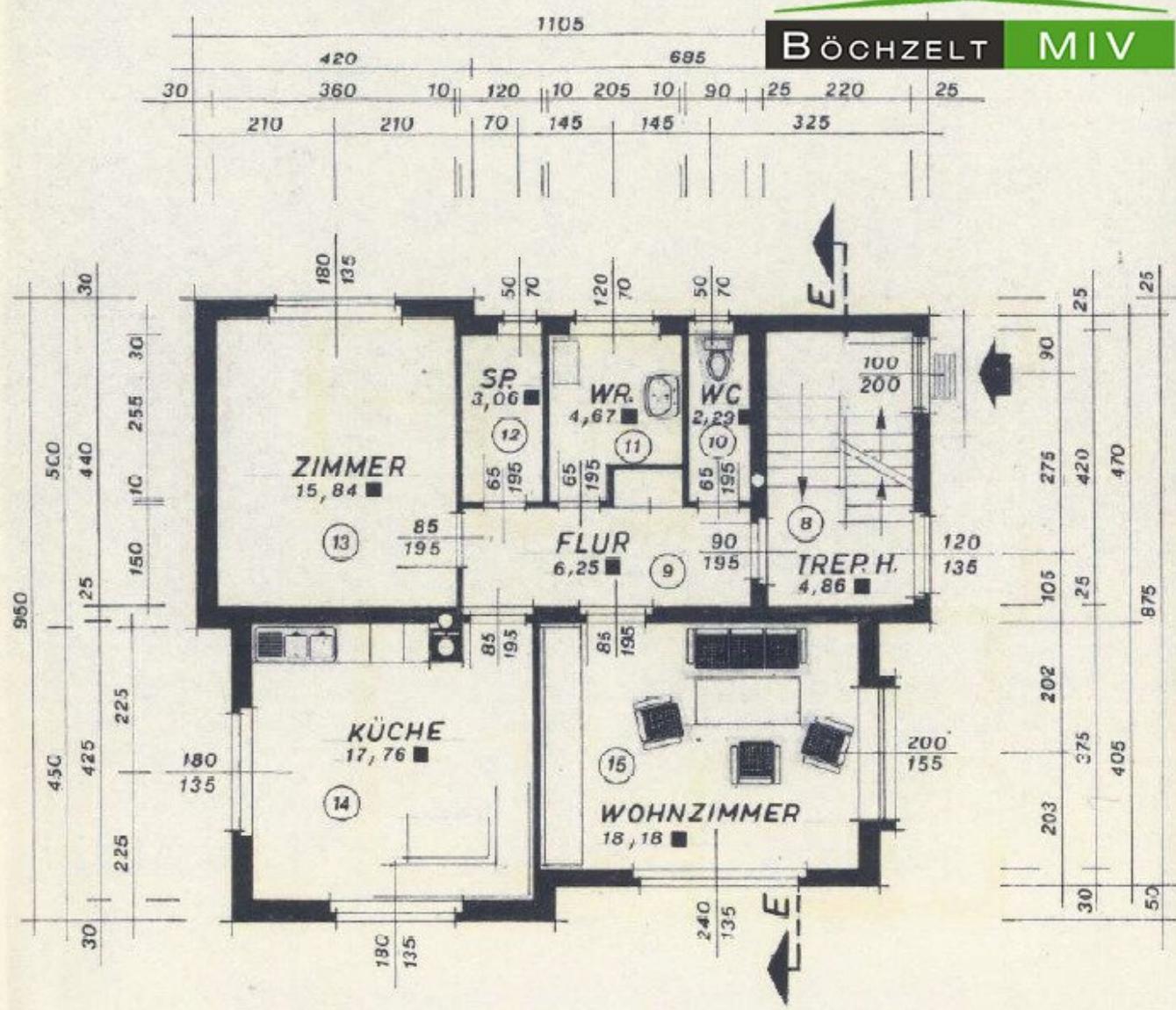




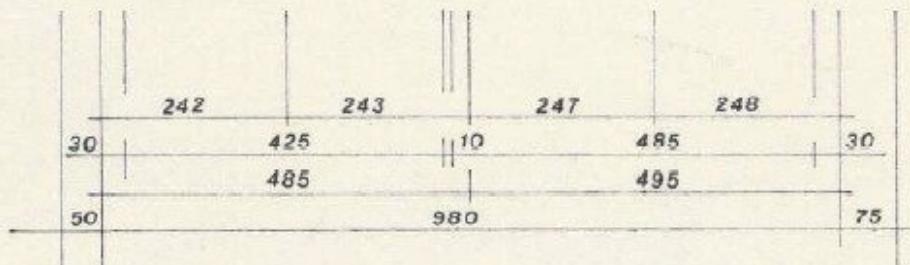


BÖCHZELT

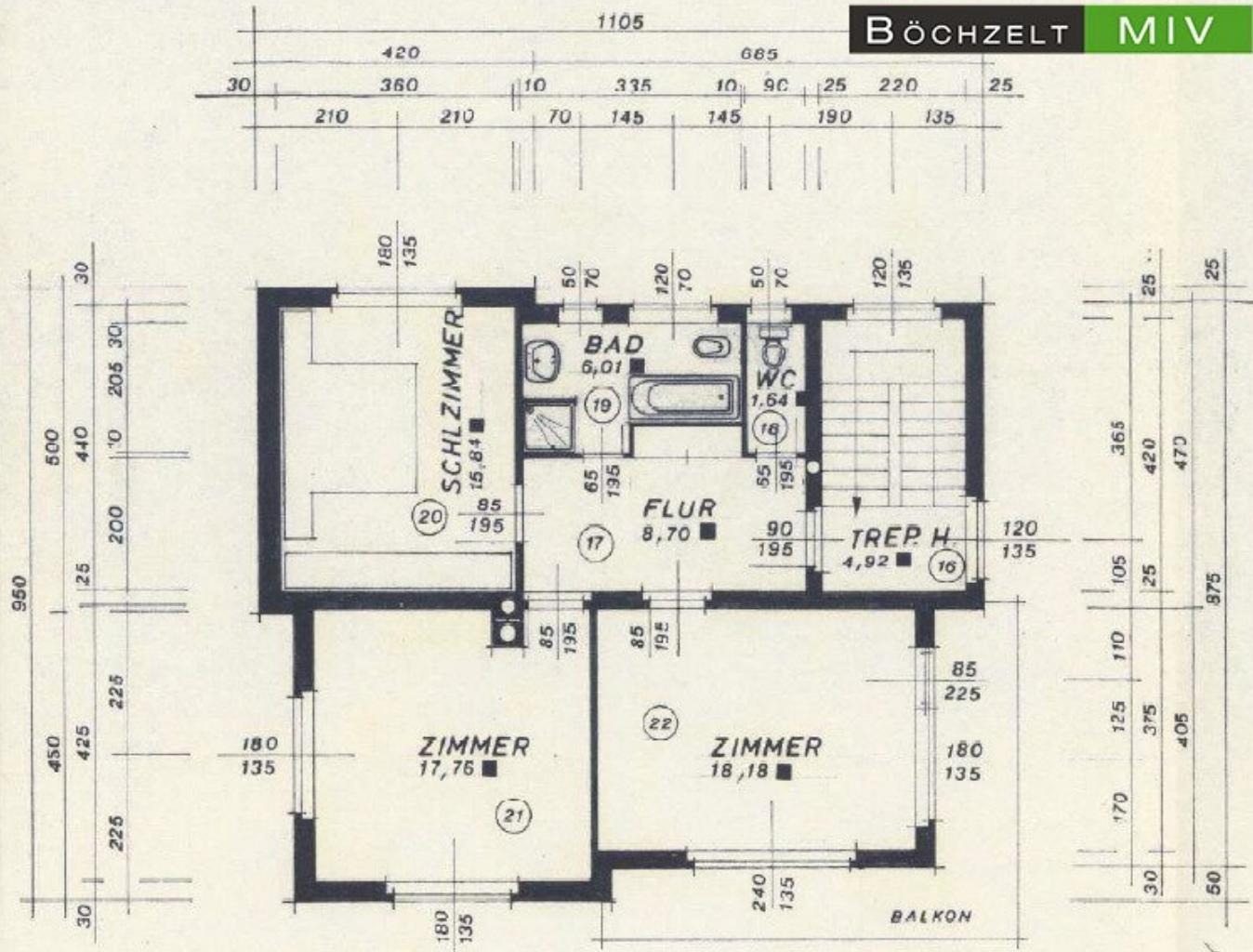
MIV



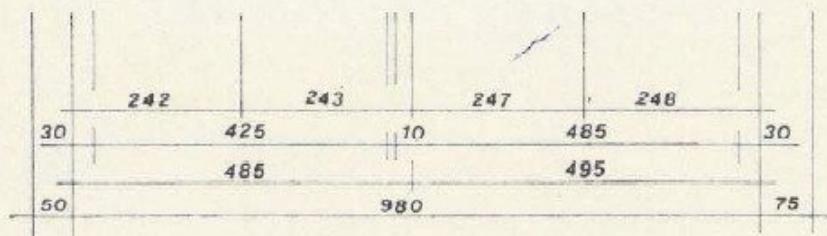
ERDGESCHOSS



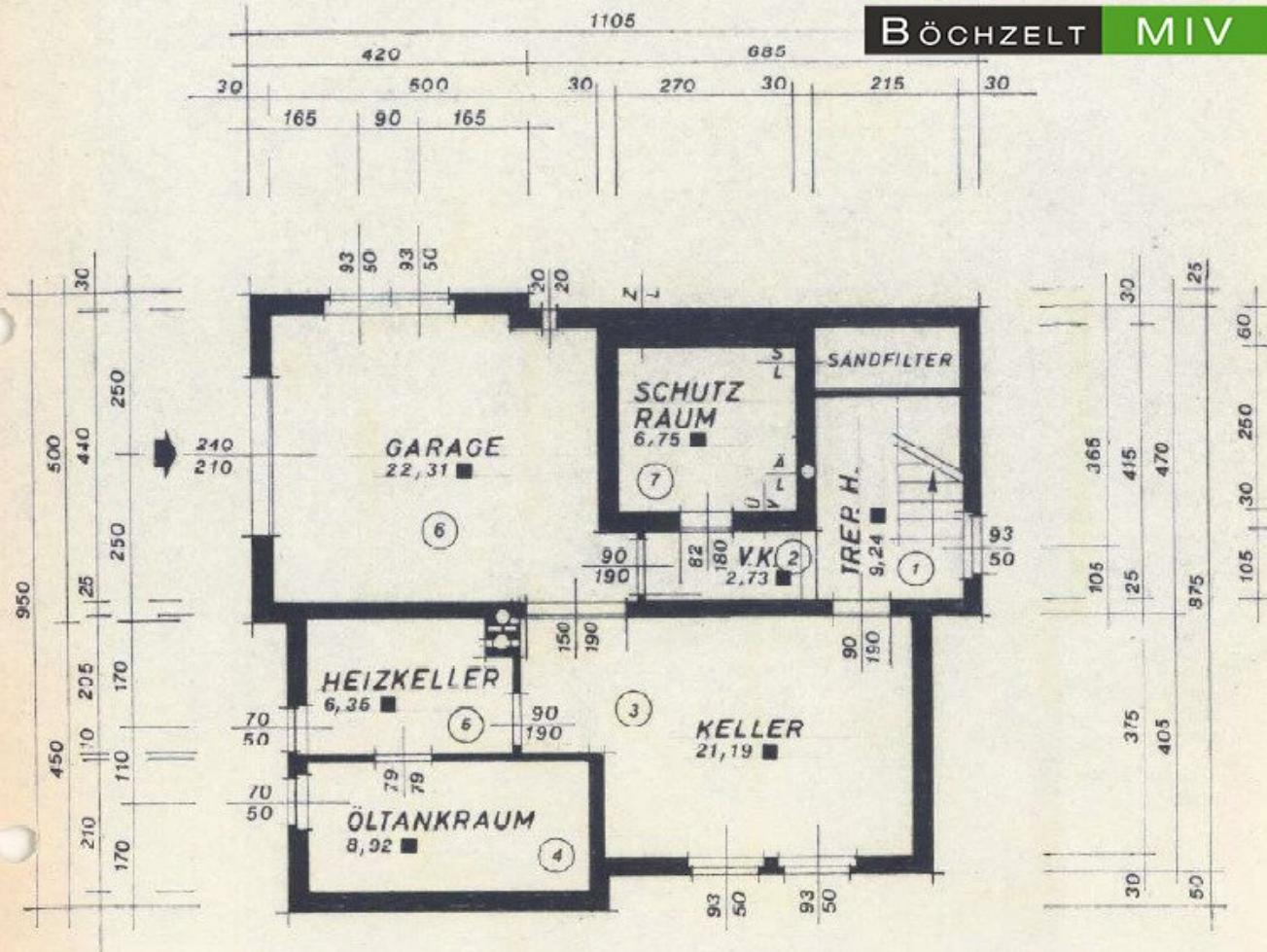
BÖCHZELT MIV



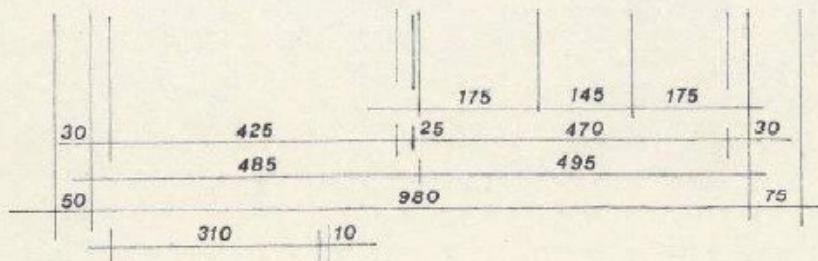
OBERGESCHOSS

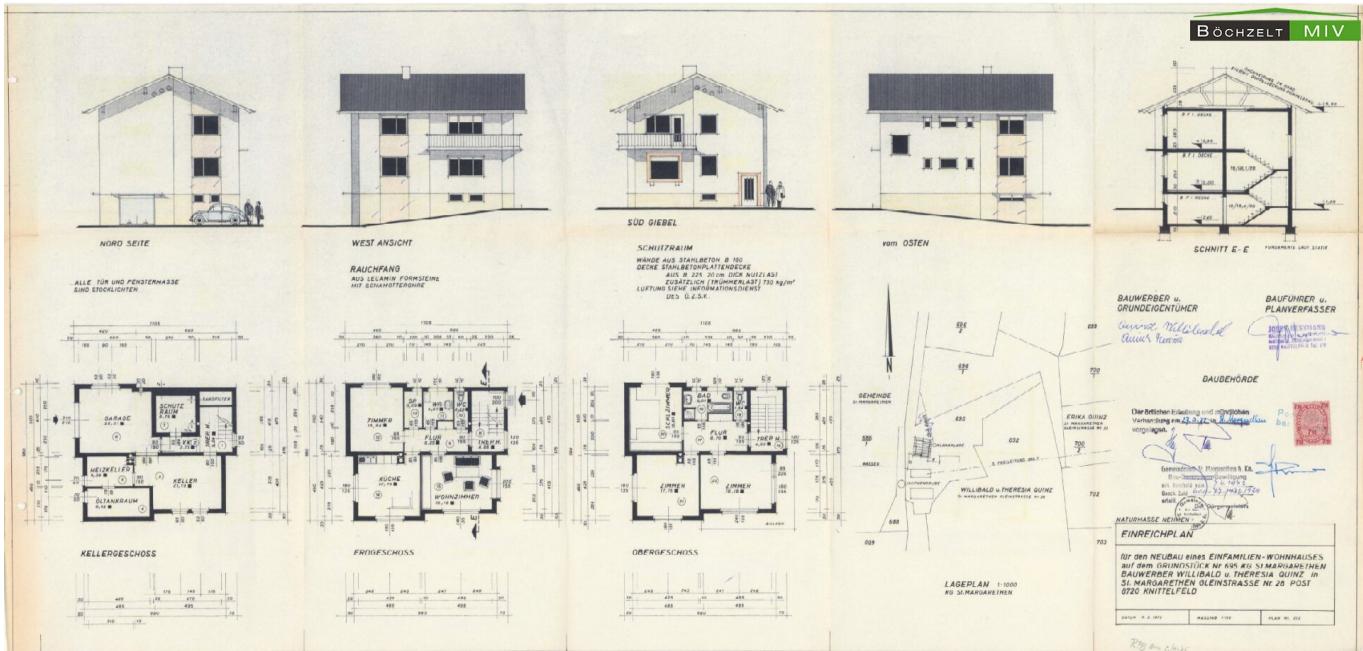


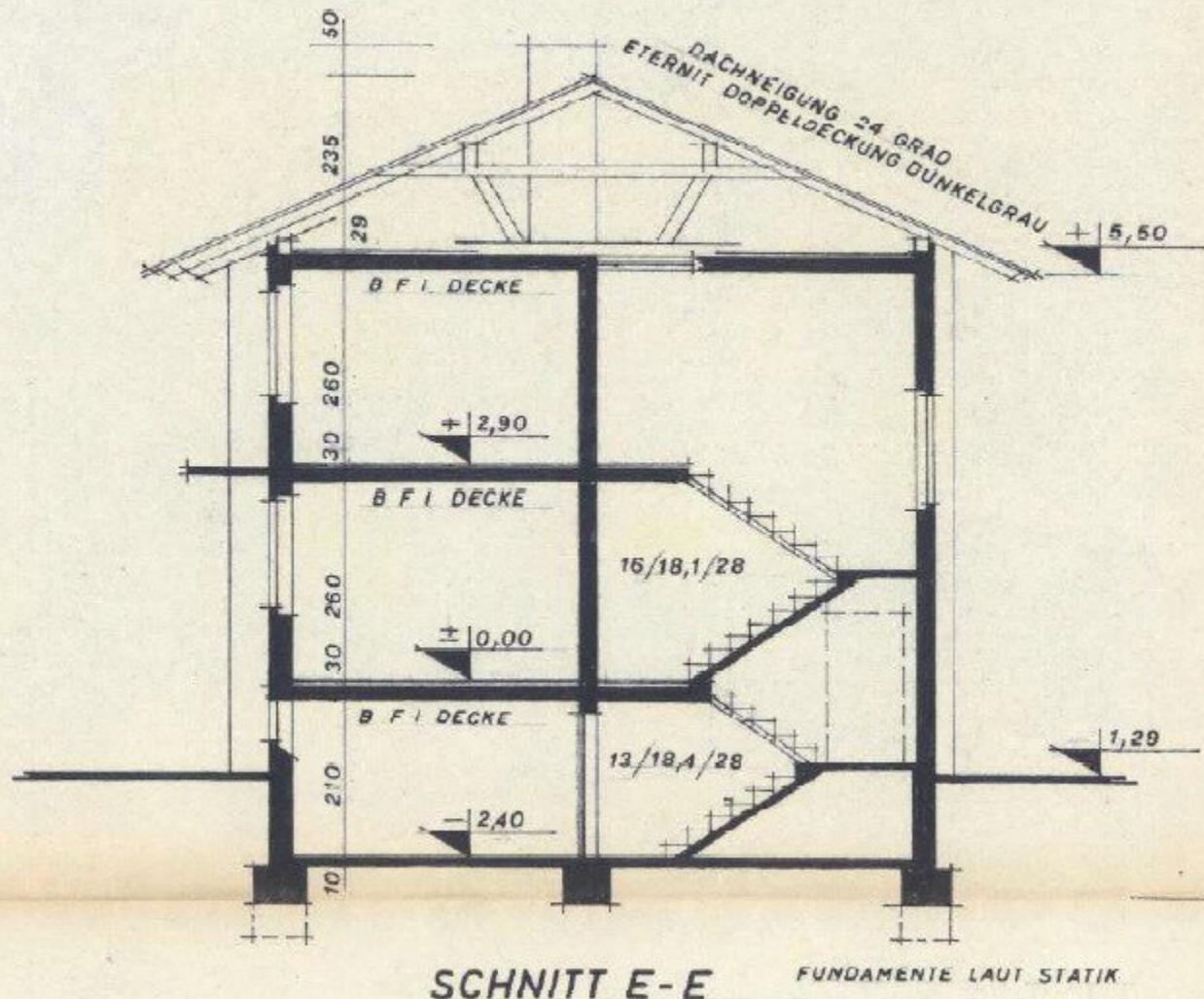
BÖCHZELT MIV



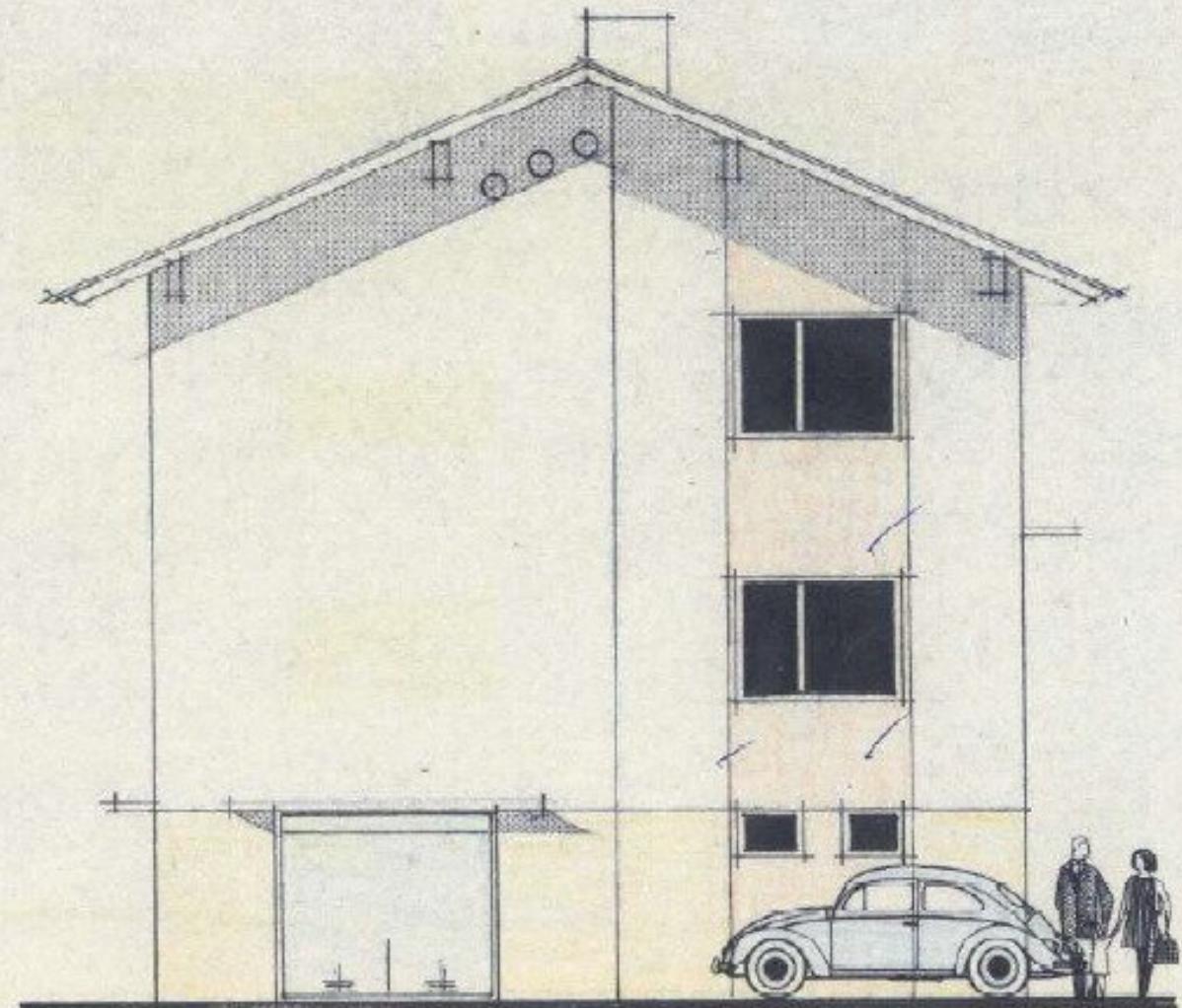
KELLERGESCHOSS





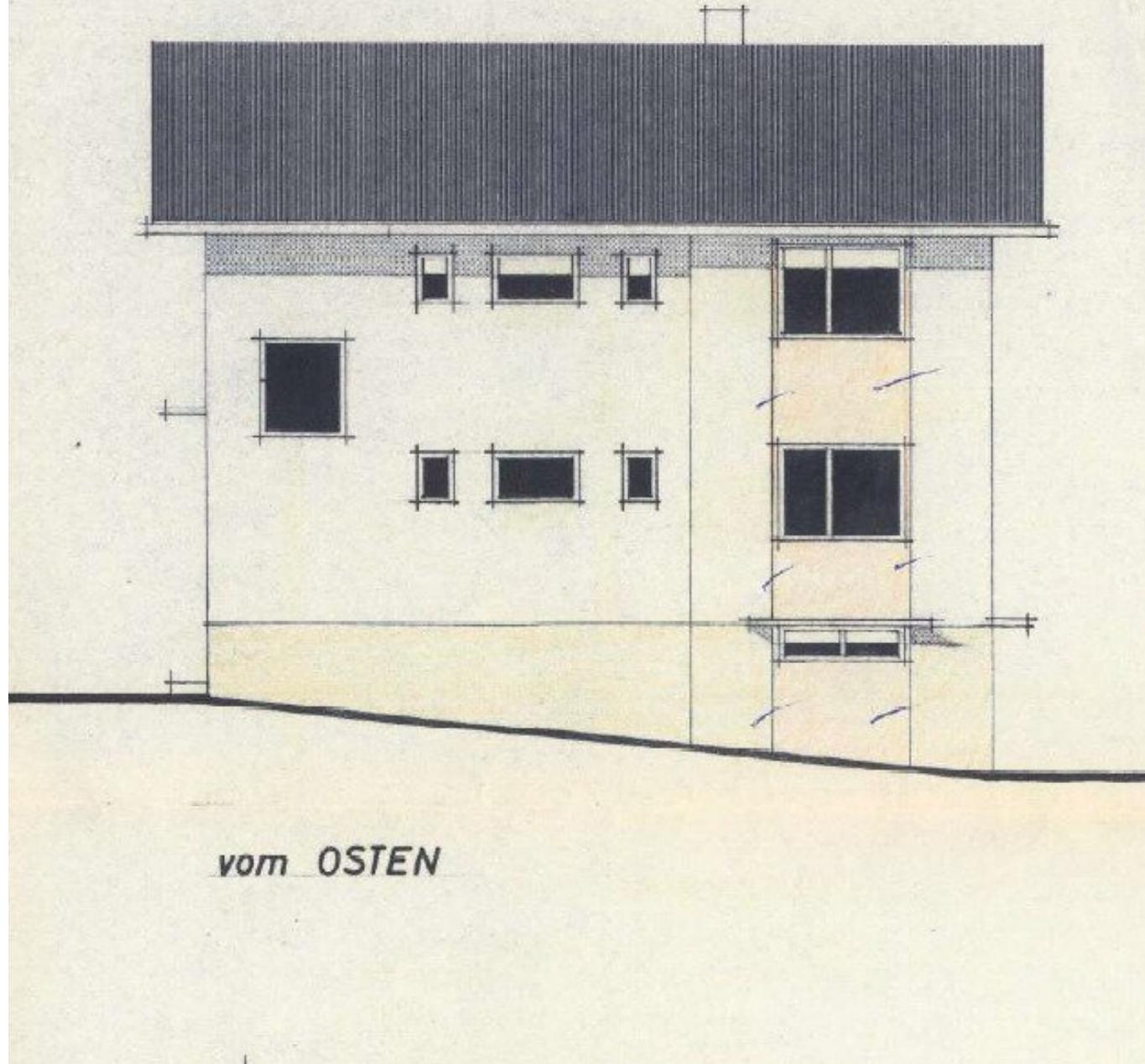


BÖCHZELT MIV



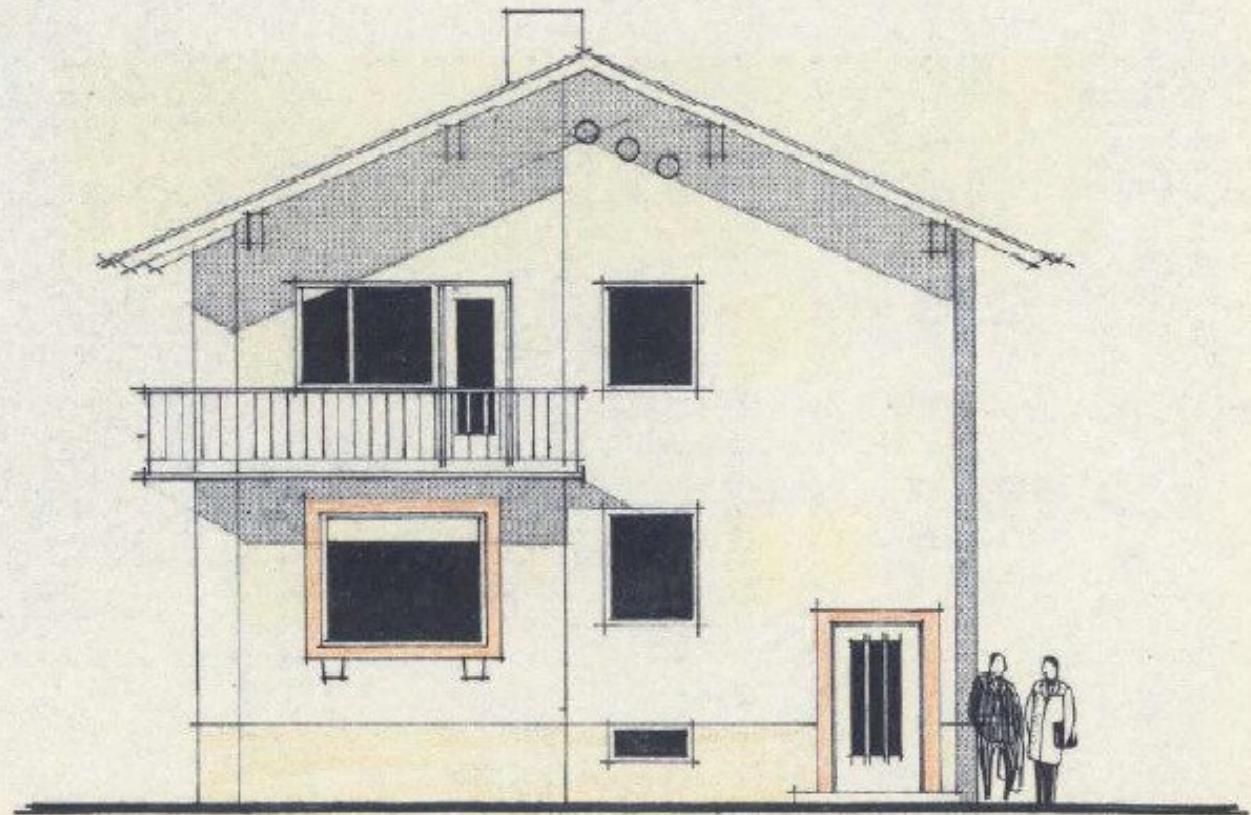
NORD SEITE

BÖCHZELT MIV

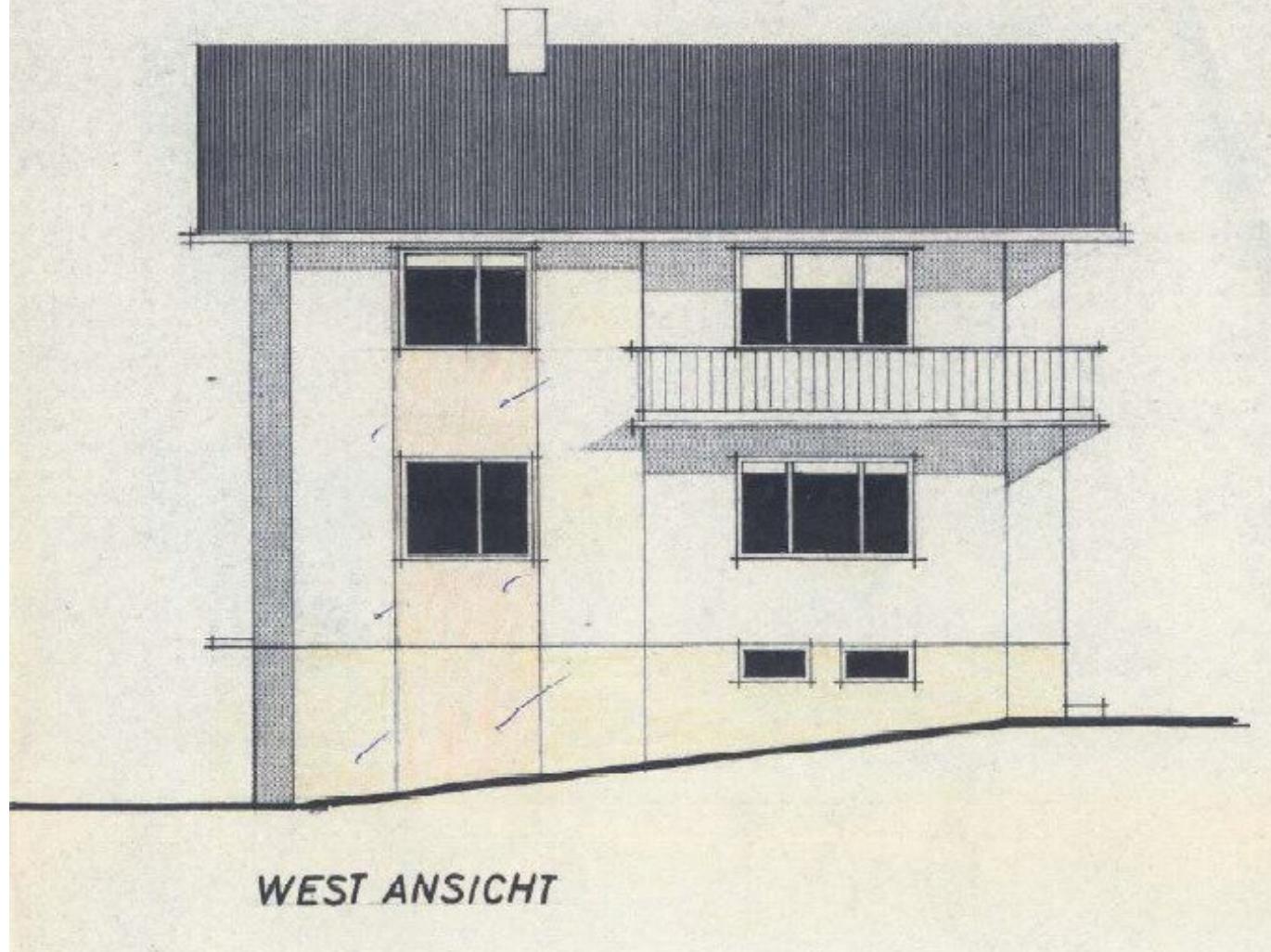


vom Osten

BÖCHZELT MIV



SÜD GIEBEL



Topografie

EFH mit Kleinlandwirtschaft Gleinstr. 28, 8720

Hauptgebäude / Wohnhaus

Kellergeschoss	74,5 m²
Vorraum	5,9 m ²
Lager	19,5 m ²
Lager neben Heizraum	2 m ²
Heizraum	12,3 m ²
Garage	22,3 m ²
Waschküche	7,6 m ²
Lager	4,9 m ²

Erdgeschoss	72,4 m²
Eingangsbereich Türe	2,9 m ²
Vorraum vor Whg.-Tür	2,5 m ²
Diele	6,4 m ²
Badezimmer	6,7 m ²
Abstellraum	3 m ²
Schlafzimmer	15,9 m ²
Wohnküche	17,6 m ²
Schlafzimmer oder Wohnzimmer	17,4 m ²

Dachgeschoss	73,9 m²
Zwischenpodest	2,1 m ²
Vorraum vor Whg.-Tür	3,7 m ²
Vorraum	8,2 m ²
WC	1,7 m ²
Bad	6,6 m ²
Schlafzimmer	16,4 m ²
Wohnküche	17,7 m ²
Schlafzimmer oder Wohnzimmer	17,5 m ²

Balkon	8,7 m²
---------------	--------------------------

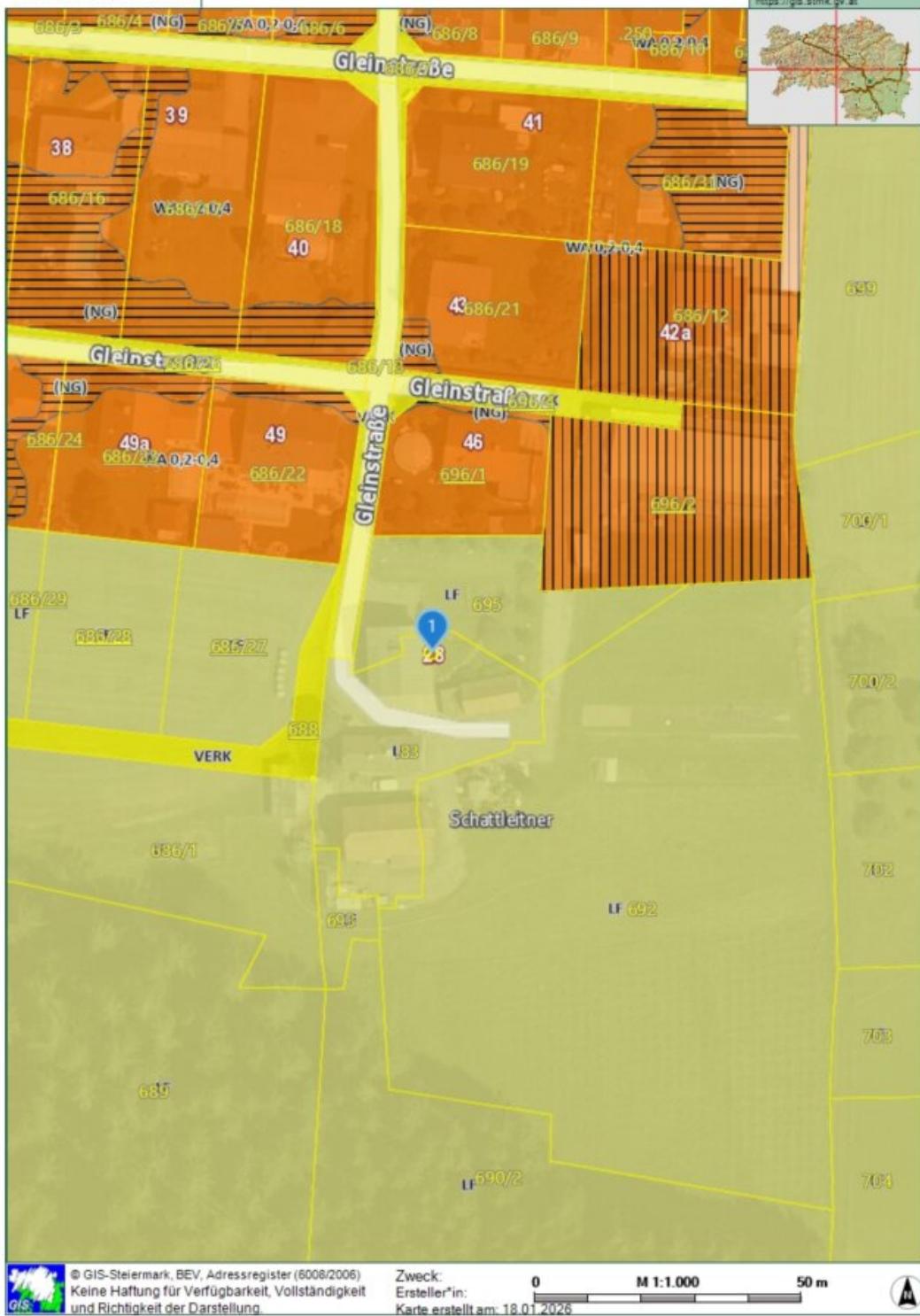
Nebengebäude

Garage	15,66 m²
Carport neben Garage	53,69 m²
Altes Wohngebäude	138,6 m²
Wohnfläche EG	55,26 m ²
Wohnfläche DG	61,43 m ²
Gewölbekeller	21,86 m ²

Stallgebäude	250,1 m²
Fläche EG	125 m ²
Fläche OG	125 m ²

Wohnfläche Hauptwohngebäude	146,3 m ²
Nutzfläche Hauptwohngebäude inkl. Keller	220,8 m ²
Wohnfläche altes Wohngebäude	116,7 m ²
Nutzfläche altes Wohngebäude	138,6 m ²
Wohnflächen gesamt	263 m ²
Nutzflächen gesamt Wohngebäude	359,4 m ²
Flugdachfläche	53,69 m ²
Nutzfläche Nebengebäude (Stall + Garage)	265,7 m ²
Nutzfläche gesamt (ohne Flugdächer)	625,1 m ²

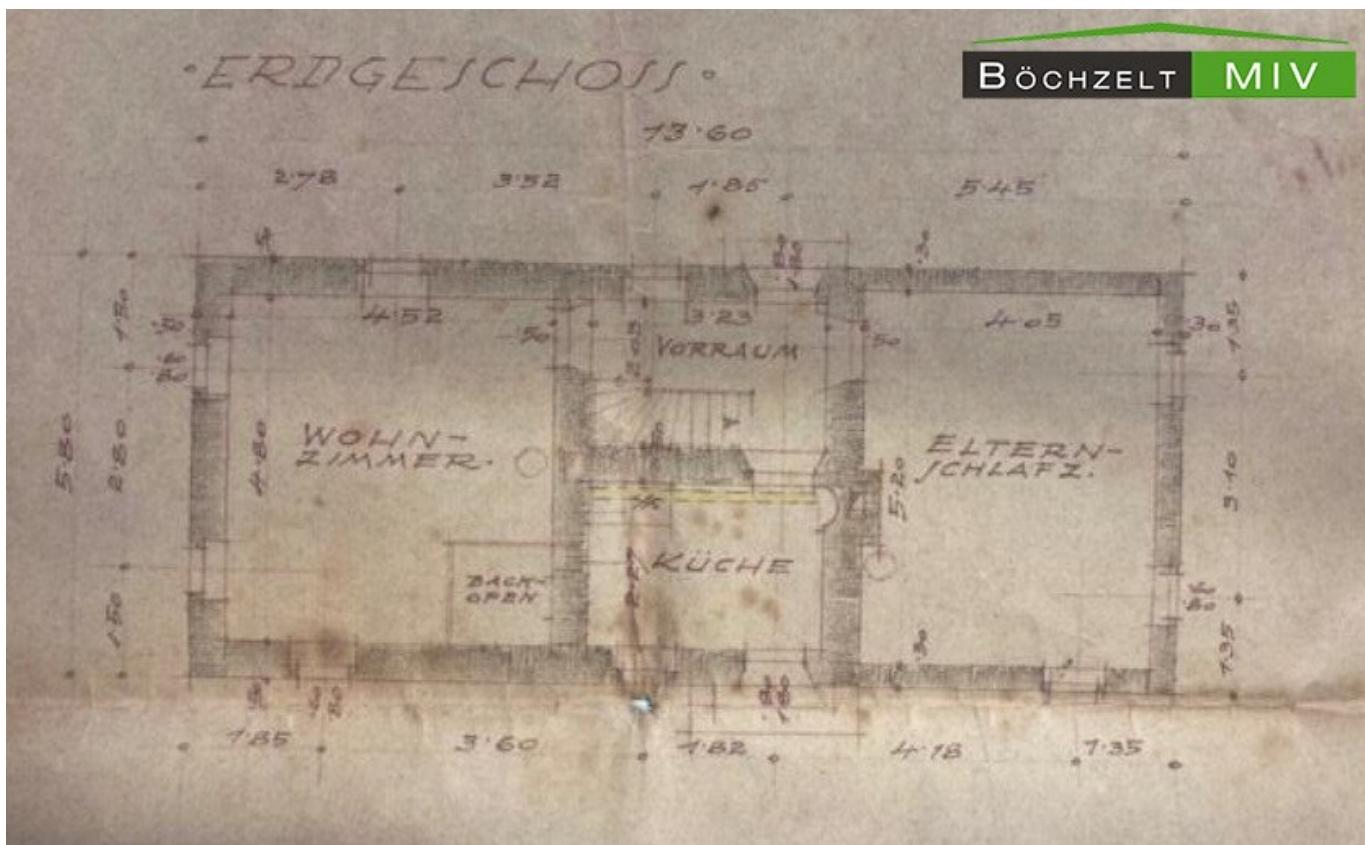




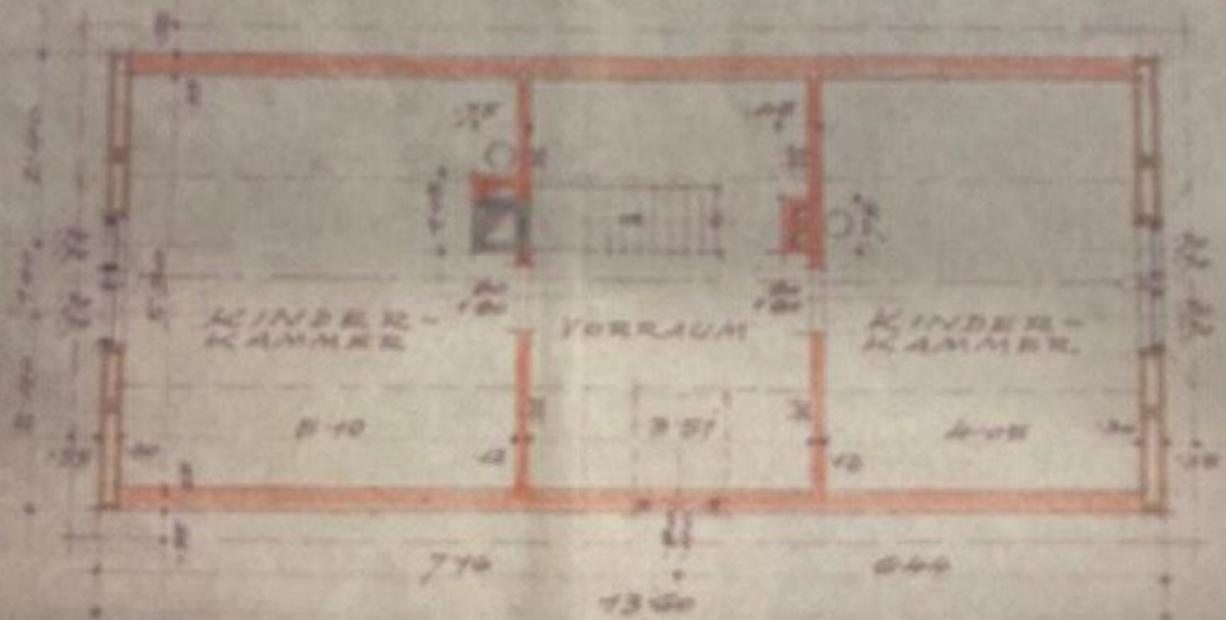


• ERDGESCHOSS •

BÖCHZELT MIV



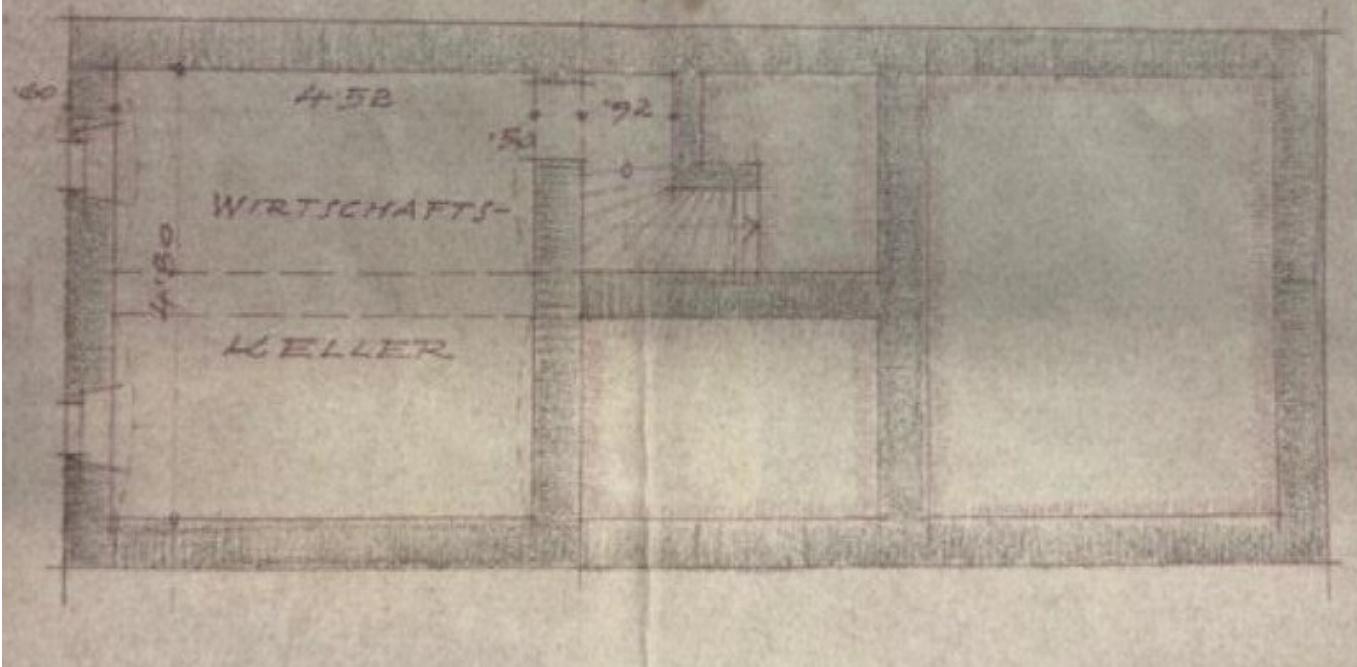
• DACHGESCHOSS •



KELLERGESCHOSS.

BÖCHZELT

MIV



BÖCHZELT MIV

SEITENANS.-

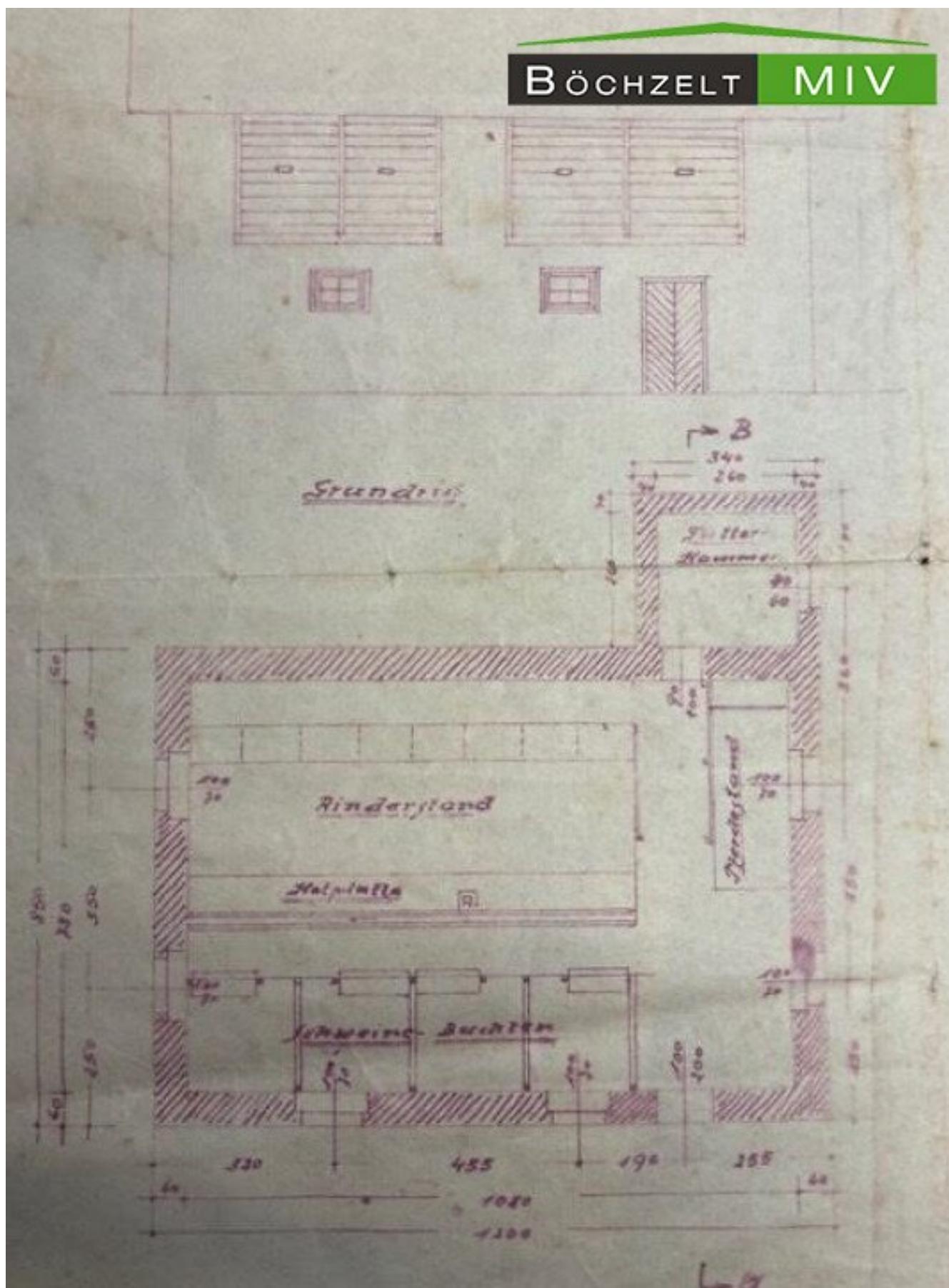
SCHNITT



-100-



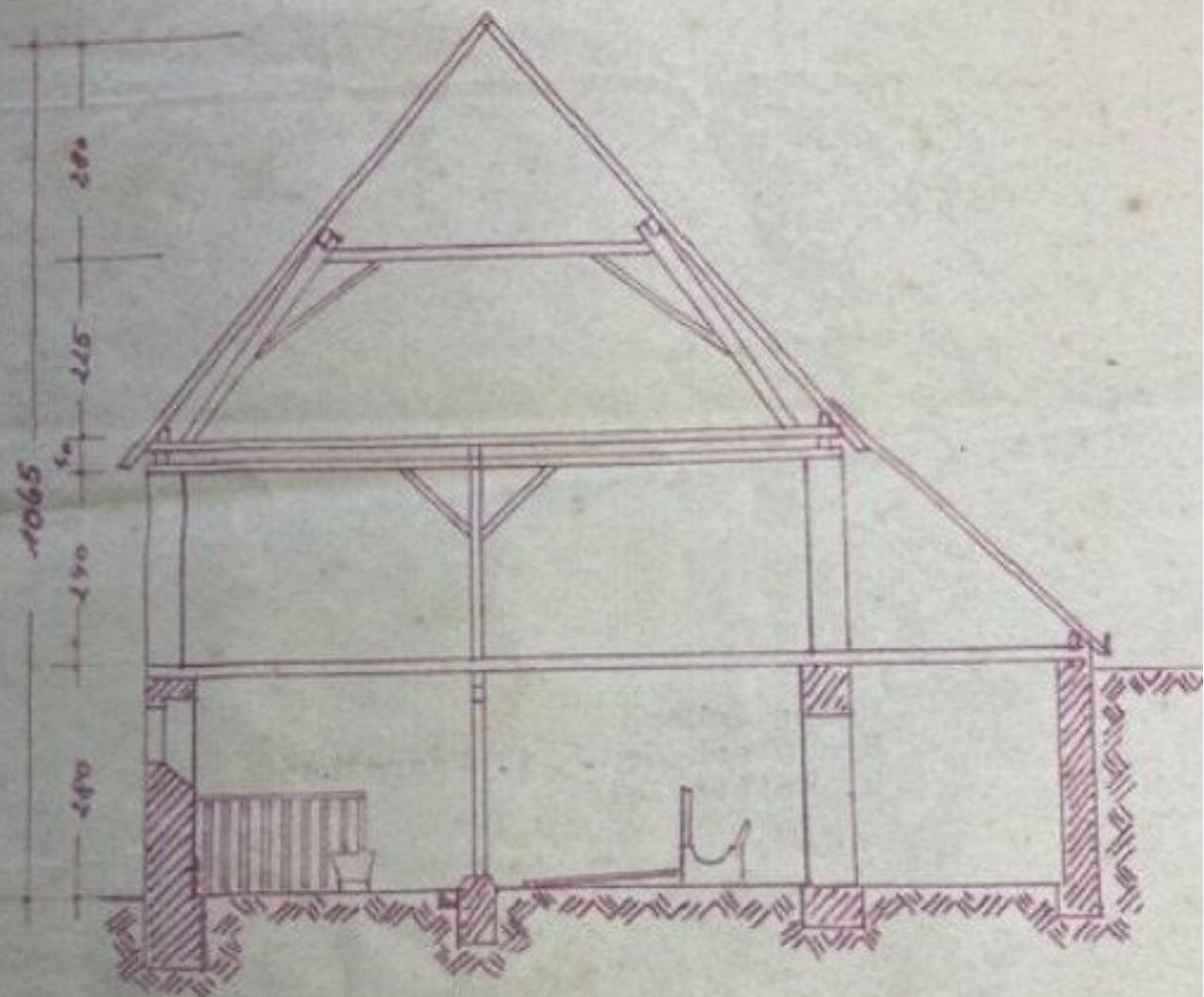
BÖCHZELT MIV



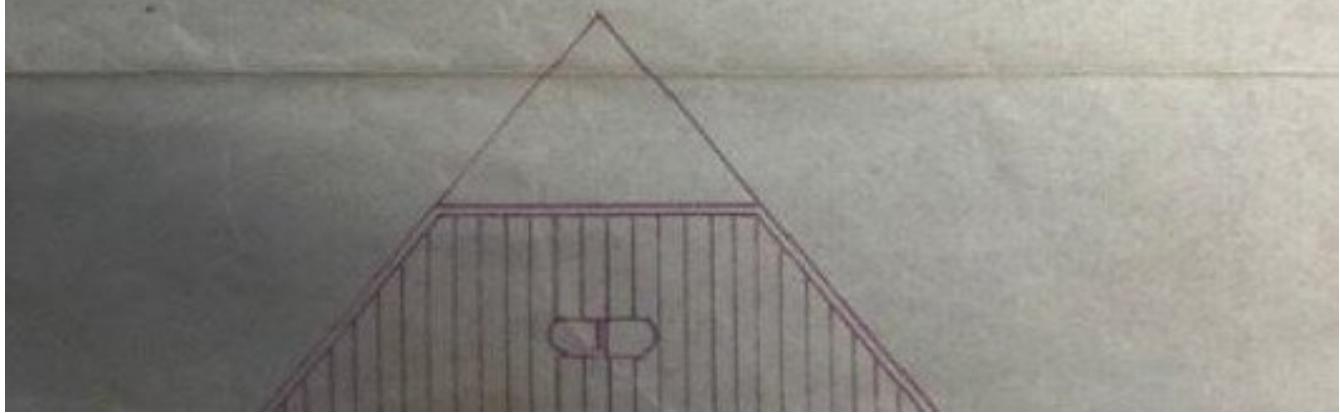
schnell

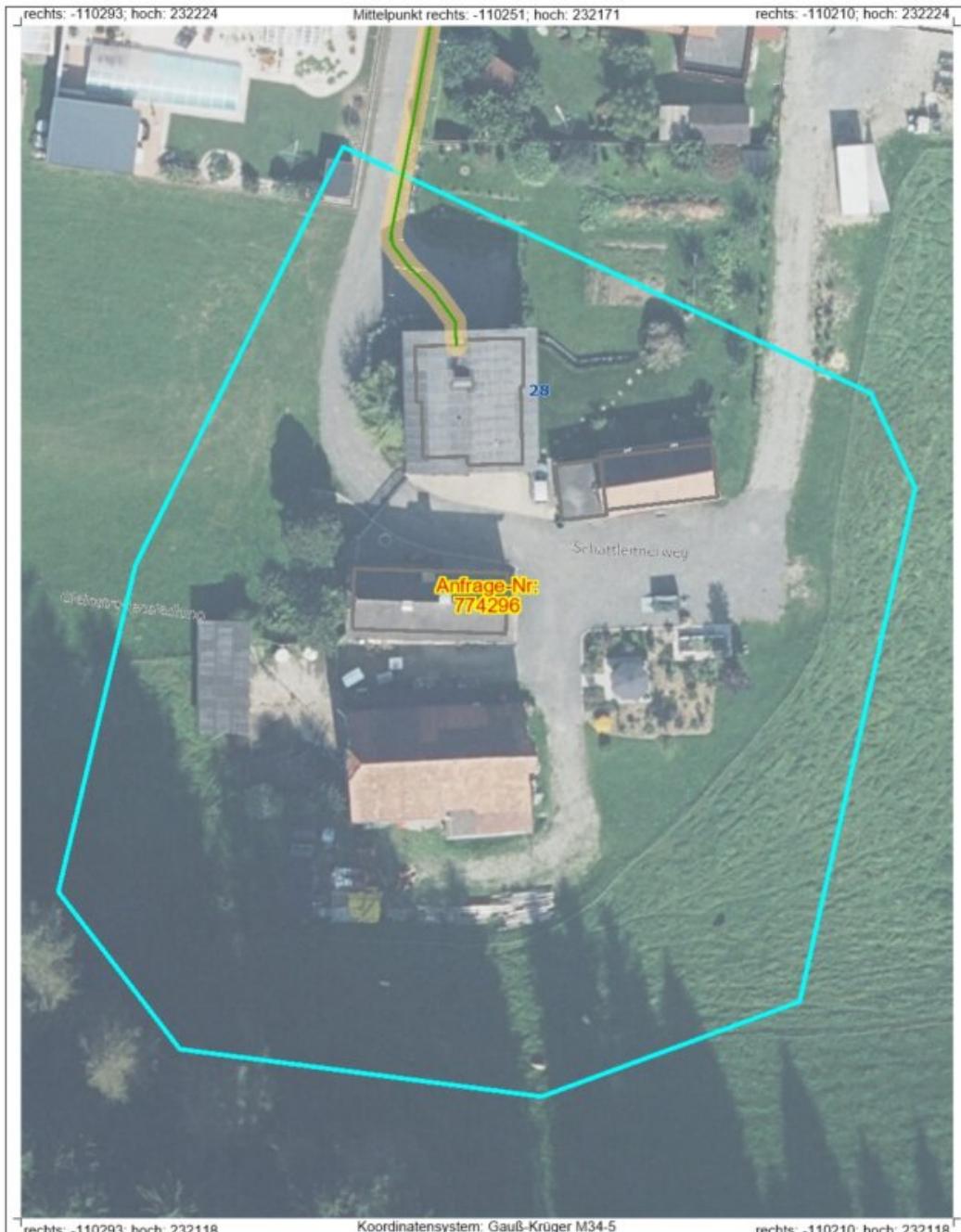
BÖCHZELT

MIV



Nordansicht





Es werden ausschließlich Auskünfte über Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH erteilt.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Plan nicht alle unterirdischen Einbauten ausgewiesen sind und dass für die Lage und Vollständigkeit der dargestellten Leitungsanlagen keine wie immer geartete Haftung (Gewähr) übernommen wird.
Grenzt das vom Bauverber geplante Bauvorhaben an den in den Plänen ersichtlichen Schutzstreifen um die Leitungsanlagen des Netzbetreibers an bzw. dringt in diesen ein, ist in jedem Fall mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Kontakt aufzunehmen.
Der jeweils betroffene Leitungsbetreiber ist daher vor Baubeginn rechtzeitig und nachweislich in Kenntnis zu setzen.

0 M 1:500 25 m

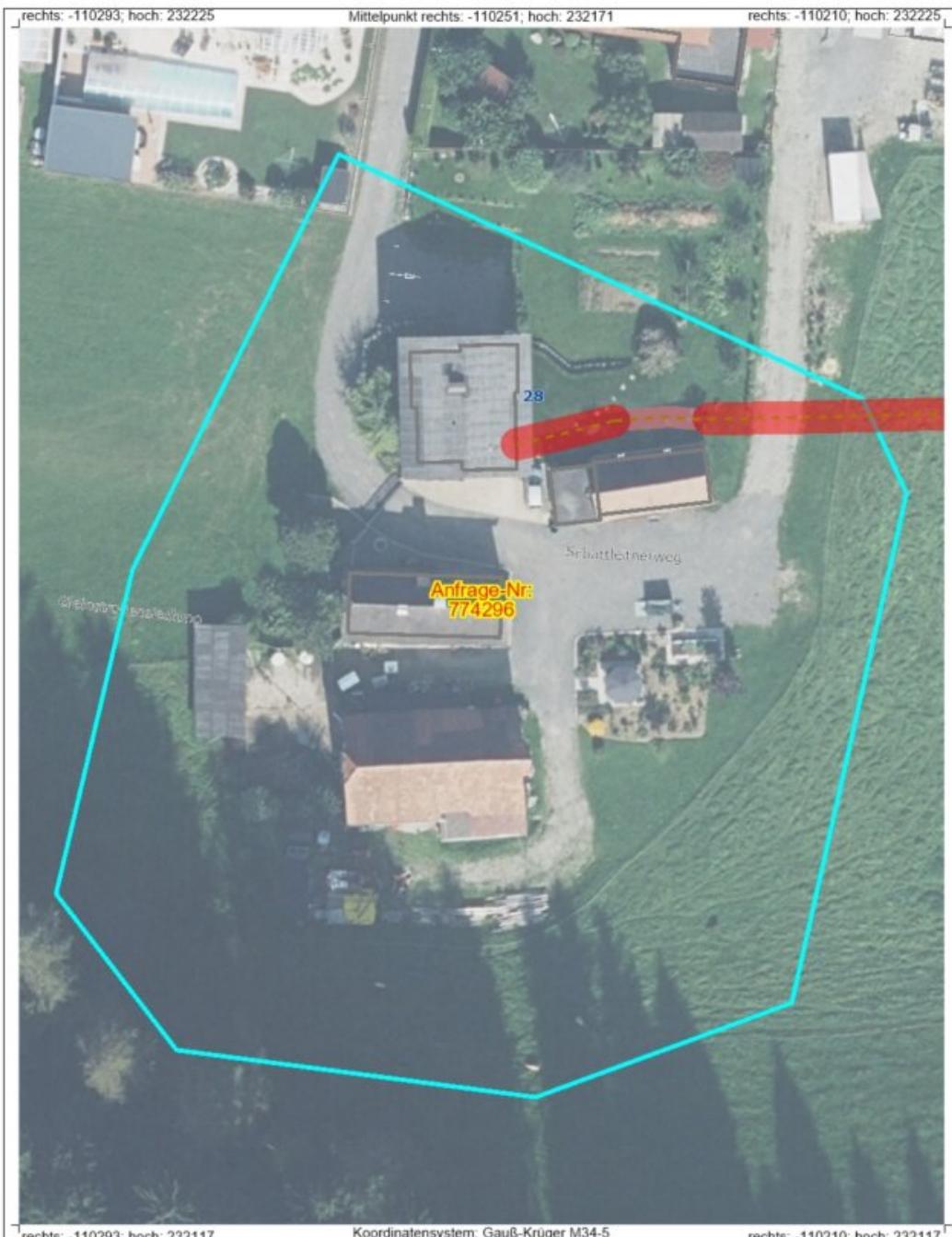


Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026

Planauskunft (Zweck: Planung)
Gasleitungsanlagen

Plan mit Naturbestand
und True-Orthofotos





Es werden ausschließlich Auskünfte über Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH erteilt.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Plan nicht alle unterirdischen Einbauten ausgewiesen sind und dass für die Lage und Vollständigkeit der dargestellten Leitungsanlagen keine wie immer geartete Haftung (Gefahr) übernommen wird.
Grenzt das vom Bauverleiher geplante Bauvorhaben an den in den Plänen ersichtlichen Schutzstreifen um die Leitungsanlagen des Netzbetreibers an bzw. droigt in diesen ein, ist in jedem Fall mit dem zuständigen Netzbetreiber Kontakt aufzunehmen.
Der jeweils betroffene Netzbetreiber ist daher vor Baubeginn rechtzeitig und nachweislich in Kenntnis zu setzen.

0 M 1:500 25 m



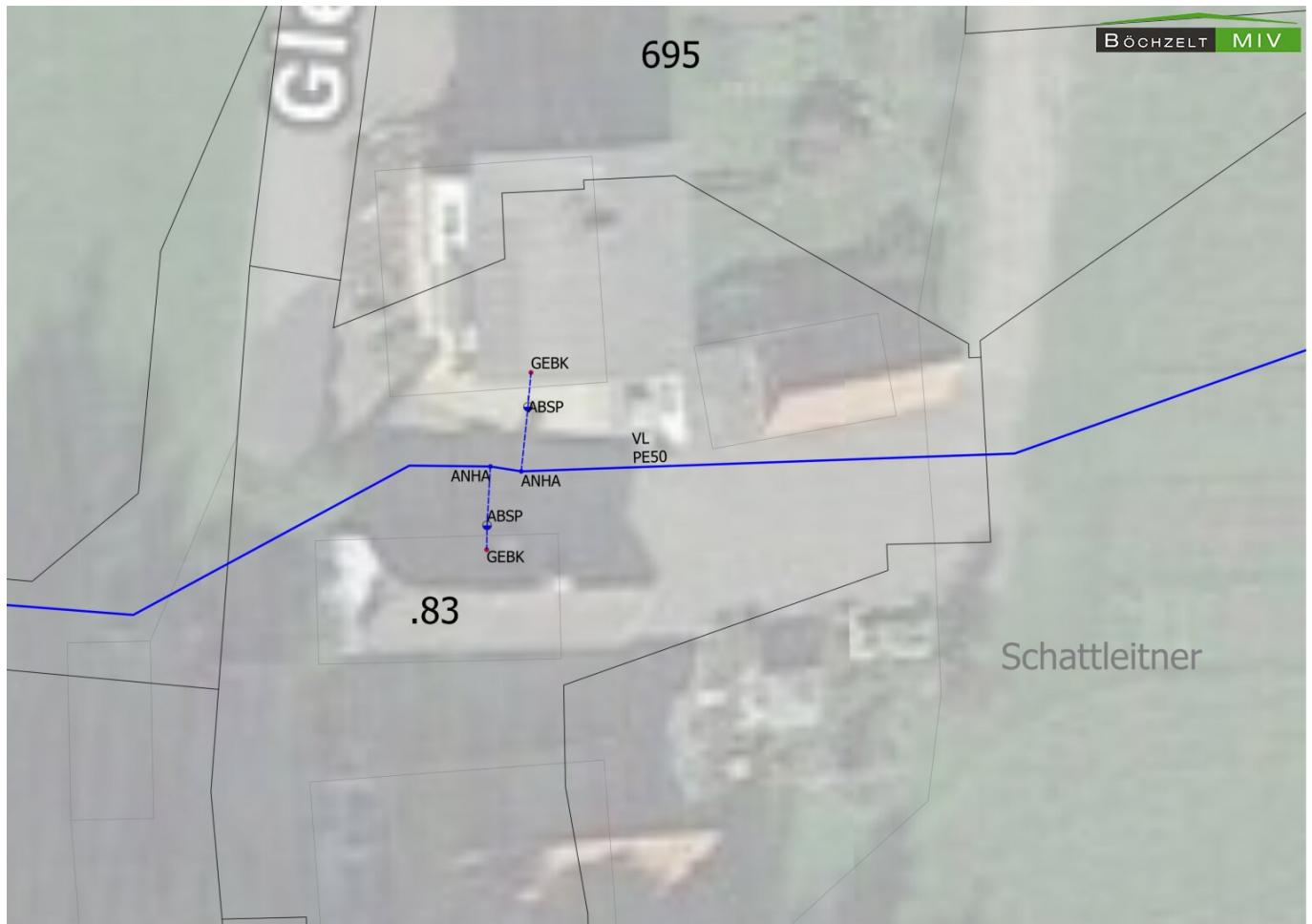
Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026

Planauskunft (Zweck: Planung)
Strom- und Datenleitungsanlagen

Plan mit Naturbestand
und True-Orthofotos







Energieausweis für Wohngebäude

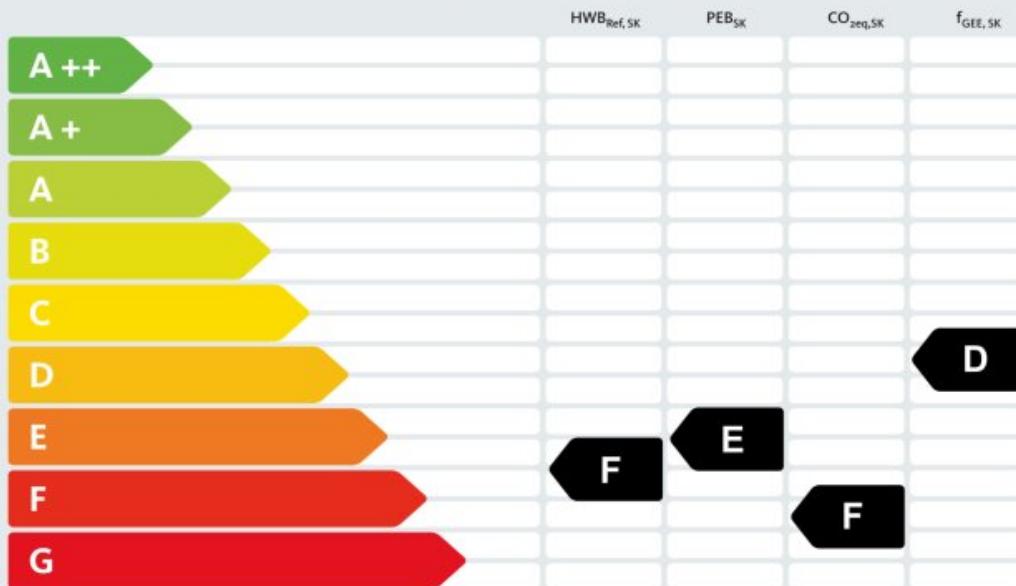
OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

BEZEICHNUNG	8720 - Gleinstraße 28	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gleinstraße 28	Katastralgemeinde	St. Margarethen
PLZ/Ort	8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld	KG-Nr.	65135
Grundstücksnr.	695.83	Seehöhe	645 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nern}) Anteil auf.

CO_{eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

GEBÄUDEKENNDATEN

	Wohnen		EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	190,2 m ²	Heiztage	365 d
Bezugsfläche (BF)	152,2 m ²	Heizgradtage	4419 Kd
Brutto-Volumen (V _B)	580,1 m ³	Klimaregion	ZA
Gebäude-Hüllfläche (A)	440,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,6 °C
Kompaktheit (A/V)	0,76 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (l _c)	1,32 m	mittlerer U-Wert	0,760 W/m ² K
Teil-BGF	- m ²	LEK _v -Wert	69,10
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere
Teil-V _B	- m ³		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{RefRK} = 150,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 150,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 216,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,90
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,RefSK} = 38 614 kWh/a	HWB _{RefSK} = 203,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 38 259 kWh/a	HWB _{SK} = 201,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 1 458 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizergiebedarf	Q _{H,RefSK} = 50 722 kWh/a	HEB _{SK} = 266,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,72
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,21
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,27
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 642 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEBSK} = 53 364 kWh/a	EEB _{SK} = 280,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 60 187 kWh/a	PEB _{SK} = 316,4 kWh/m ² a
Primärenegiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBnern,SK} = 58 476 kWh/a	PEB _{nern,SK} = 307,4 kWh/m ² a
Primärenegiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} = 1 711 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 9,0 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 13 125 kg/a	CO _{2eq,SK} = 69,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,96
Photovoltaik-Export	Q _{PVESK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Steinberger Bau GmbH

Ausstellungsdatum

19.01.2026

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

18.01.2036

Geschäftszahl

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **erst kürzlich saniertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in St. Margarethen** mit angeschlossener **Kleinlandwirtschaft** und sonstigen **Nebengebäuden**. Neben dem knapp **2.700 m²** großen **Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten und Nebengebäude**, sowie dem guten **Erhaltungs- und Sanierungszustand** des **Wohngebäudes**.

Die Liegenschaft besteht grundsätzlich aus dem 1977 errichteten und **2025 sanierten Wohngebäude**, einer **Einzelgarage** mit **angeschlossenem Carport** und darüberliegendem **Lagerraum**, dem ehemaligen **Wohngebäude**, sowie dem **Stallgebäude** samt **darüberliegender Heuberge**.

Das sanierte Wohnhaus mit seinen knapp **146 m² Wohnnutzfläche** und ca. **75 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das **Haus 1977 errichtet** und **2024 - 2025 umfassend saniert**. Das **Kellergeschoss** mit knapp **74,50 m²** lässt sich einerseits von einer **Innenstiege**, andererseits von **außen** über die innenliegende Garage erreichen. Dort befinden sich neben **diversen Lager- und Kellerräumlichkeiten** auch eine **Garage**, der **Heizraum** sowie eine **Waschküche** die im ehemaligen Schutzraum untergebracht wurde. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **72 m²** besteht aus **Vorraumbereichen, Abstellraum, einem sanierten Badezimmer samt Walk-in-Dusche und WC, einer Küche, Schlafzimmer und einem Wohnzimmer**. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **73,9 m²**, befinden sich **Vorräume, ein WC, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine Küche sowie 2 Zimmer**. Man gelangt vom eigentlichen Wohnzimmer auf den **knapp 8,7 m² großen Balkon**. Die Liegenschaft verfügt über 2 getrennte Wohneinheiten weshalb man auch an eine **Zweifamilienwohnhaussnung** denken könnte.

Das Wohngebäude wurde zwischen 2023 und 2025 umfassend saniert: Dabei wurde die gesamte **Elektrik** des Hauses **erneuert**, beide **Badezimmer** samt **WC** entkernt und **saniert**, **Bodenbeläge** im Haus ausgetauscht, die **Innenstiegen saniert und neu verfliest**, die Liegenschaft innen komplett neu gespachtelt und **gemalen**, teilweise **neue Leitungen verlegt** (Leitungen in den Bädern komplett neu, Steigleitungen tw. ausgetauscht sowie neue Elektroleitungen), sowie Innentüren saniert. Überdies wurden im gesamten Haus neue **3-fach-verglaste Kunststofffenster** in **anthrazit** samt gedämmter **Rollläden** montiert. Im Objekt sind **Fliesen-, Vinyl-, Laminat- und Parkettböden** verlegt. Im Kellergeschoss finden sich größtenteils Betonböden wieder. Die Liegenschaft wird mit **Gas** beheizt, die Therme wurde ca. 2004 getauscht. Für die Warmwasseraufbereitung ist ein an das Heizsystem angeschlossener Boiler vorhanden. Die befestigten **Außenanlagen** sind **geschottert**. Die Gartenflächen bieten überdies **noch genügend Platz für weitere Ideen**, wie z. B. die Errichtung eines Pools, eines Wintergartens oder ähnlichem. Auch ein gemütlicher Pavillion steht Ihnen zur Verfügung. Das Objekt ist **sofort bezugsfertig!**

Auf der Liegenschaft gibt es **zahlreiche Nebengebäude**: Östlich des Wohngebäudes wurde eine **Einzelgarage** (ca. 16 m²) errichtet an die ein knapp 54 m² großes **Carport** mit darüberliegender **Lagerungsmöglichkeit** grenzt, welches genügend Platz für Ihre Autos schafft. Unmittelbar gegenüber des eigentlichen Wohnhauses ist das **ehemalige, sanierungsbedürftige Wohngebäude** situiert. Dieses weist eine **Wohnfläche von knapp 117 m²**, sowie **22 m² Kellerfläche (Gewölbe)** auf und ist sanierungsbedürftig. **Nach** der erfolgten **Sanierung** könnte dieses als Wohnhaus zur **Vermietung, Ferienwohnung** oder **Wohnsitz** für **andere Familienmitglieder** dienen. Im südlichsten Bereich der Liegenschaft befindet sich das **Stallgebäude**, welches eine Fläche von **knapp 250 m² auf 2 Geschossen** vorzuweisen hat.

Die knapp **2.700 m² große Liegenschaft** liegt zur Gänze im **Freiland**, ist allerdings an die **öffentlichen Versorgungsträger angeschlossen** (Wasser, Kanal, Strom, Gas). **Bei Bedarf** können noch **weitere angrenzende Grünlandflächen** (ca. 6.500 m²) bzw. ein knapp 300 m² großes **Gewächshaus** dazu **gepachtet** werden. Der Verkauf ist gemäß § 6 Abs 2 Z 7 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz vom Grundverkehrsgesetz ausgenommen, weshalb auch Nicht-Landwirte diese Liegenschaft erwerben können.

Diese Liegenschaft eignet sich optimal für **Paare** oder **Familien**, die ihren Traum vom Eigenheim mit **kleiner Landwirtschaft** verwirklichen wollen! Die **umfassende Sanierung von Elektrik, Böden, Türen, Wänden, Fenster, tw. Leitungen etc.** gewährleisten die **sofortige Einzugsmöglichkeit** in Ihr neues Zuhause!

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **ca. 2.700 m² Grundstücksgröße in ruhiger Lage in St. Margarethen bei Knittelfeld**
- **saniertes Ein- oder Zweifamilienwohnhaus** mit ca. **221 m² Nutzfläche**
 - **ca. 146,30 m² Wohnnutzfläche**
 - **ca. 74,50 m² Kellerfläche**

- **4 Zimmer, 2 Küchen, 2 sanierte Bäder, Garage im Keller etc.**
- **verschiedenste Sanierungsmaßnahmen 2023 bis 2025 (Elektrik, Bäder, Leitungen, Fliesen, Böden, Fenster + Rollläden etc.)**
- **Nebengebäude für KFZ- und Gerätschaften**
 - ca. **16 m² Garage**
 - ca. **54 m² Carport mit darüberliegender Lagerfläche**
- **altes Wohngebäude zur Sanierung**
 - ca. **117 m² Wohnfläche**
 - ca. **22 m² Gewölbekeller**
- ca. **250 m² Stallgebäude auf 2 Ebenen**
- **sehr guter Erhaltungszustand des Wohngebäudes**
- **Kaufpreis: 398.000 € zzgl. Nebenkosten**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 entfällt die **Grundbuchseintragsgebühr** in Höhe von **1,1%**, sowie die **Pfandrechtseintragsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Vereinzelt wurden Bilder mittels KI bearbeitet (Änderung Belichtung, Entfernung Nebel, Entfernung von Personen und Fahrzeugen etc.). Der Auftrag zur Neuvermessung der Liegenschaft wurde bereits erteilt, wird jedoch noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, weshalb die Kaufvertragsunterfertigung voraussichtlich erst ca. im März 2026 stattfinden kann.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m
Bäckerei <3.750m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <1.750m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap