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



Objektnummer: 6349/1551

Eine Immobilie von Böchzelt 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 m²
Nutzfläche:	359,40 m²
Gesamtfläche:	622,80 m²
Lagerfläche:	53,69 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	96,36 m²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.107,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

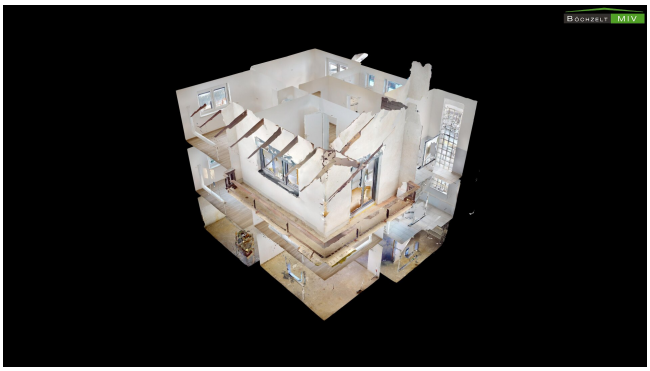













BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV











































































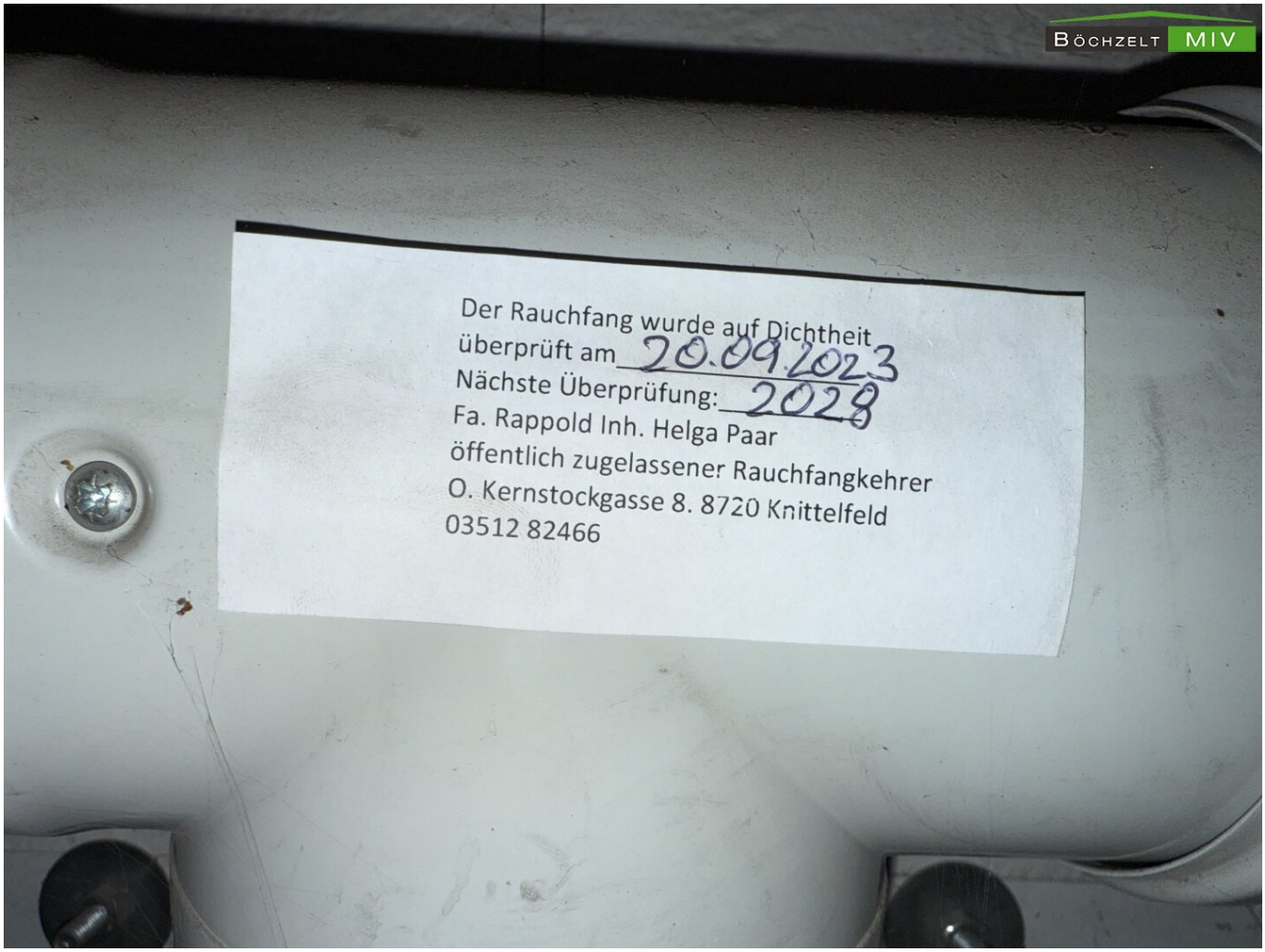


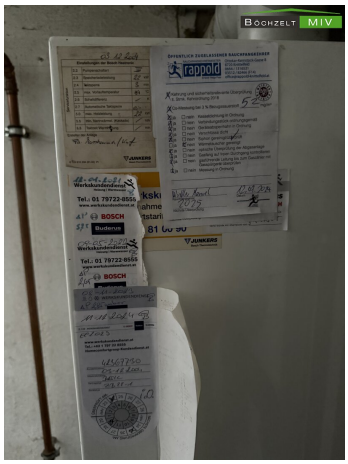



Gasnotruf 128
Störungsmeldestelle 0800 800 128
BEI GASGERUCH:






Der Rauchfang wurde auf Dichtheit
überprüft am 20.09.2023
Nächste Überprüfung: 2028
Fa. Rappold Inh. Helga Paar
öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
O. Kernstockgasse 8. 8720 Knittelfeld
03512 82466

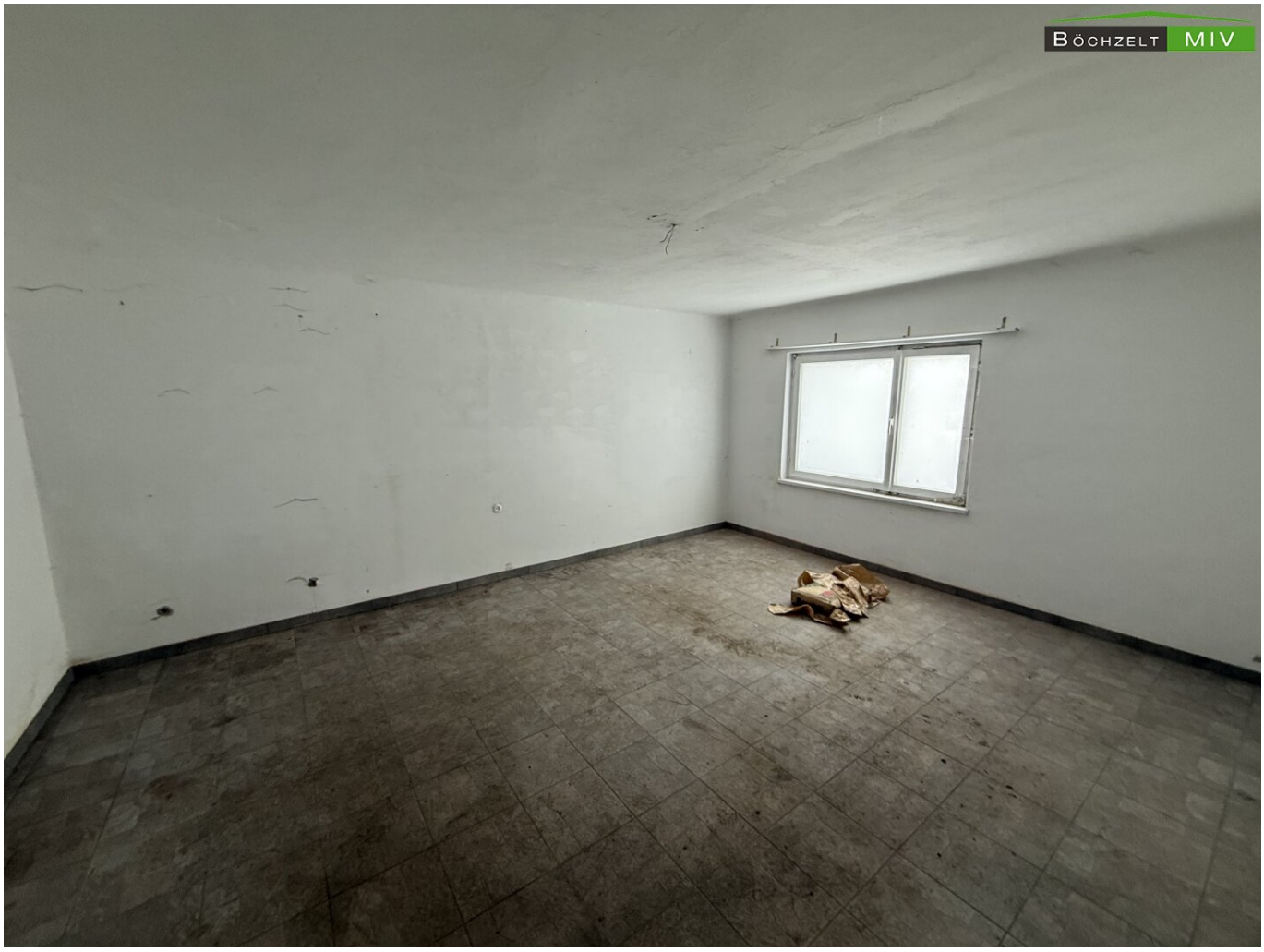


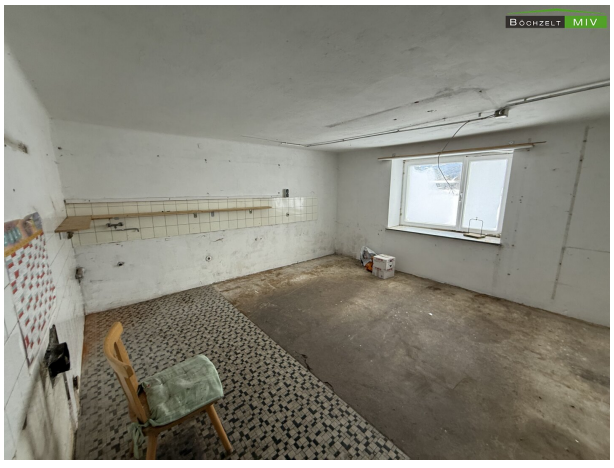












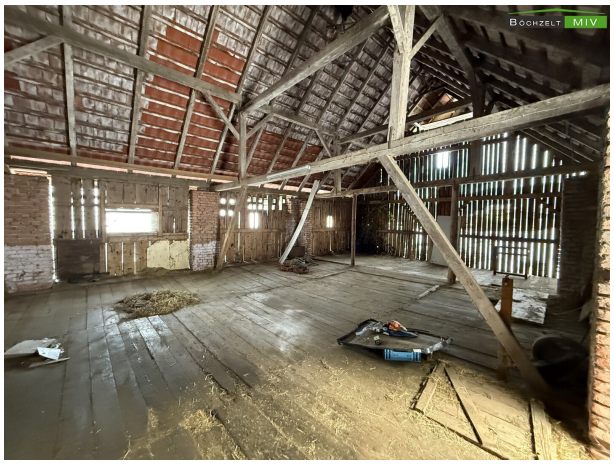
























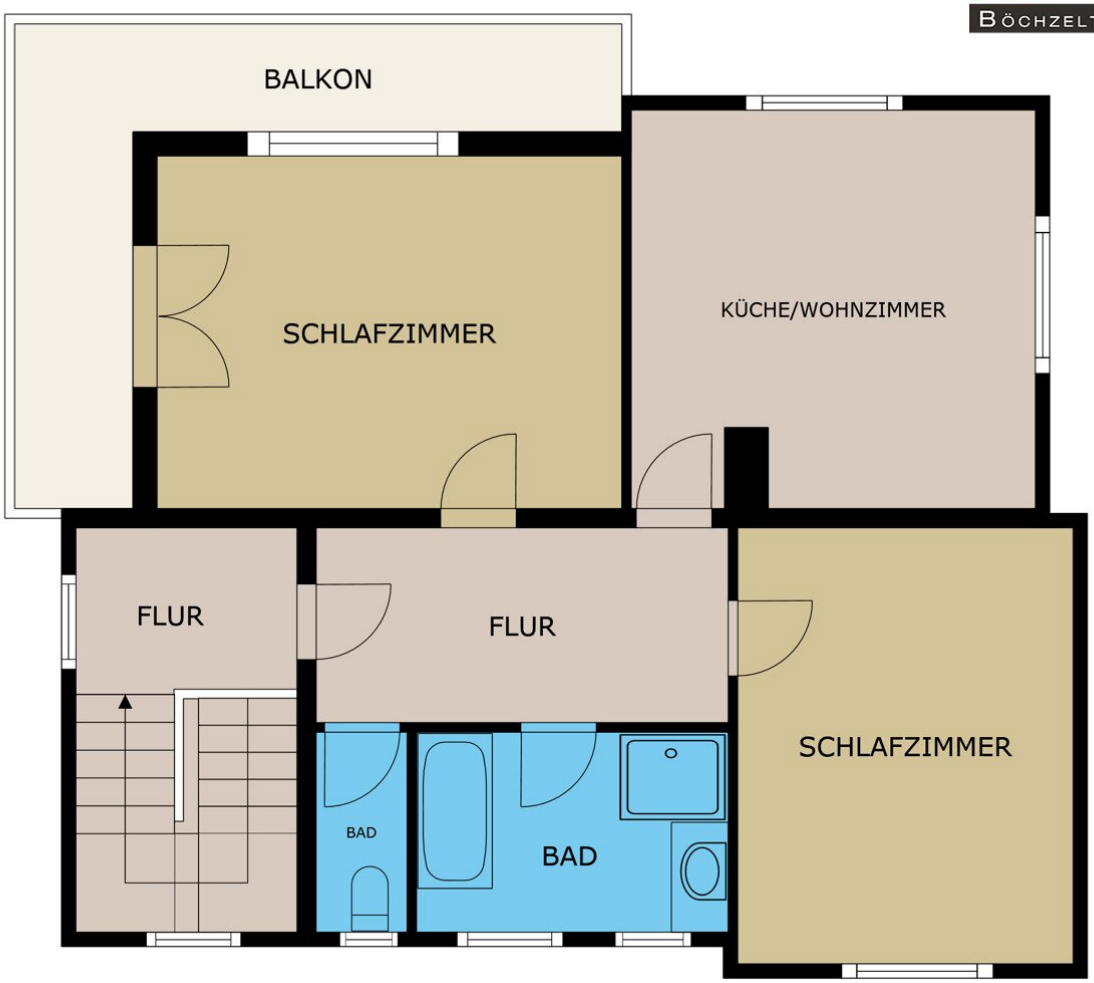




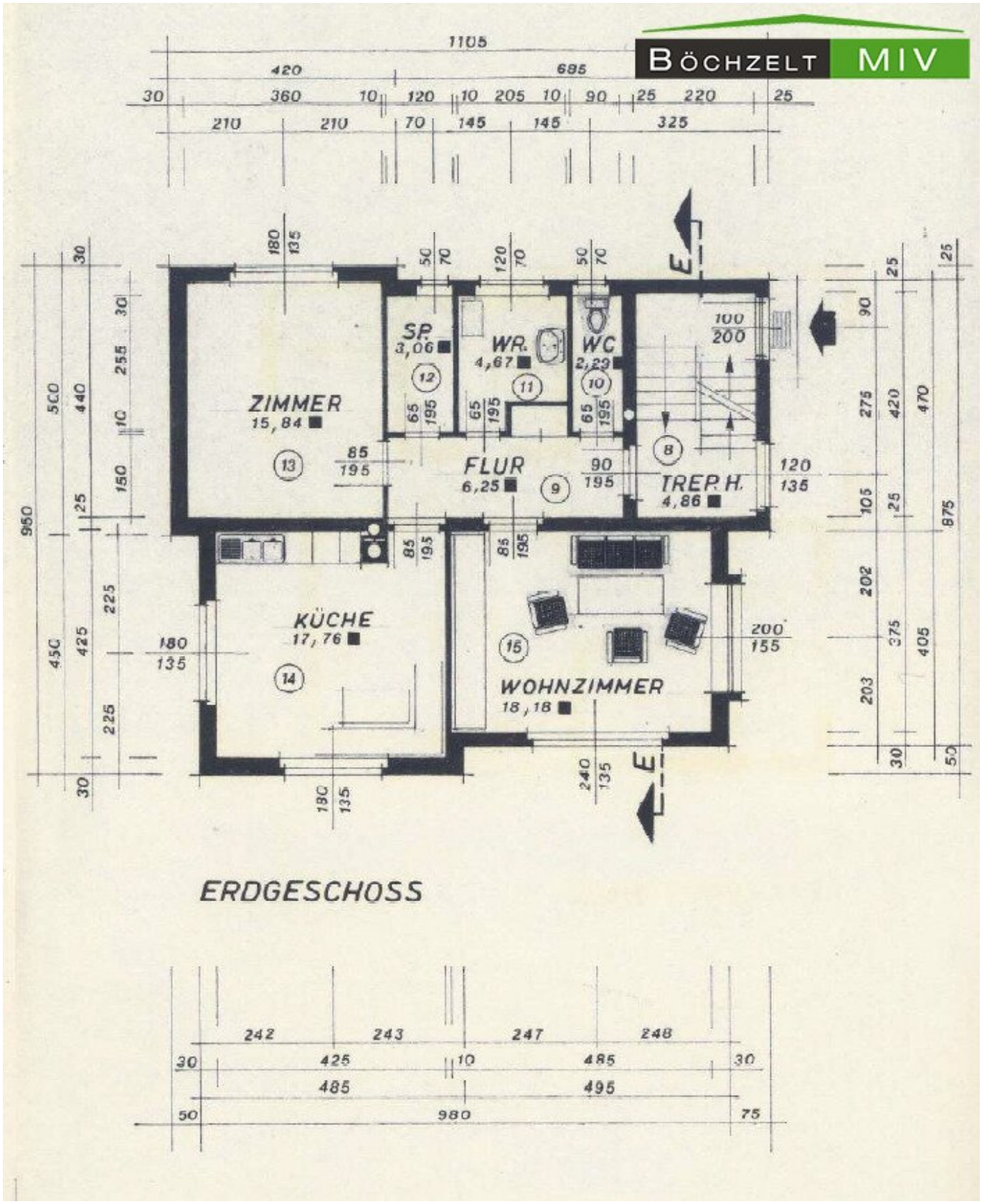




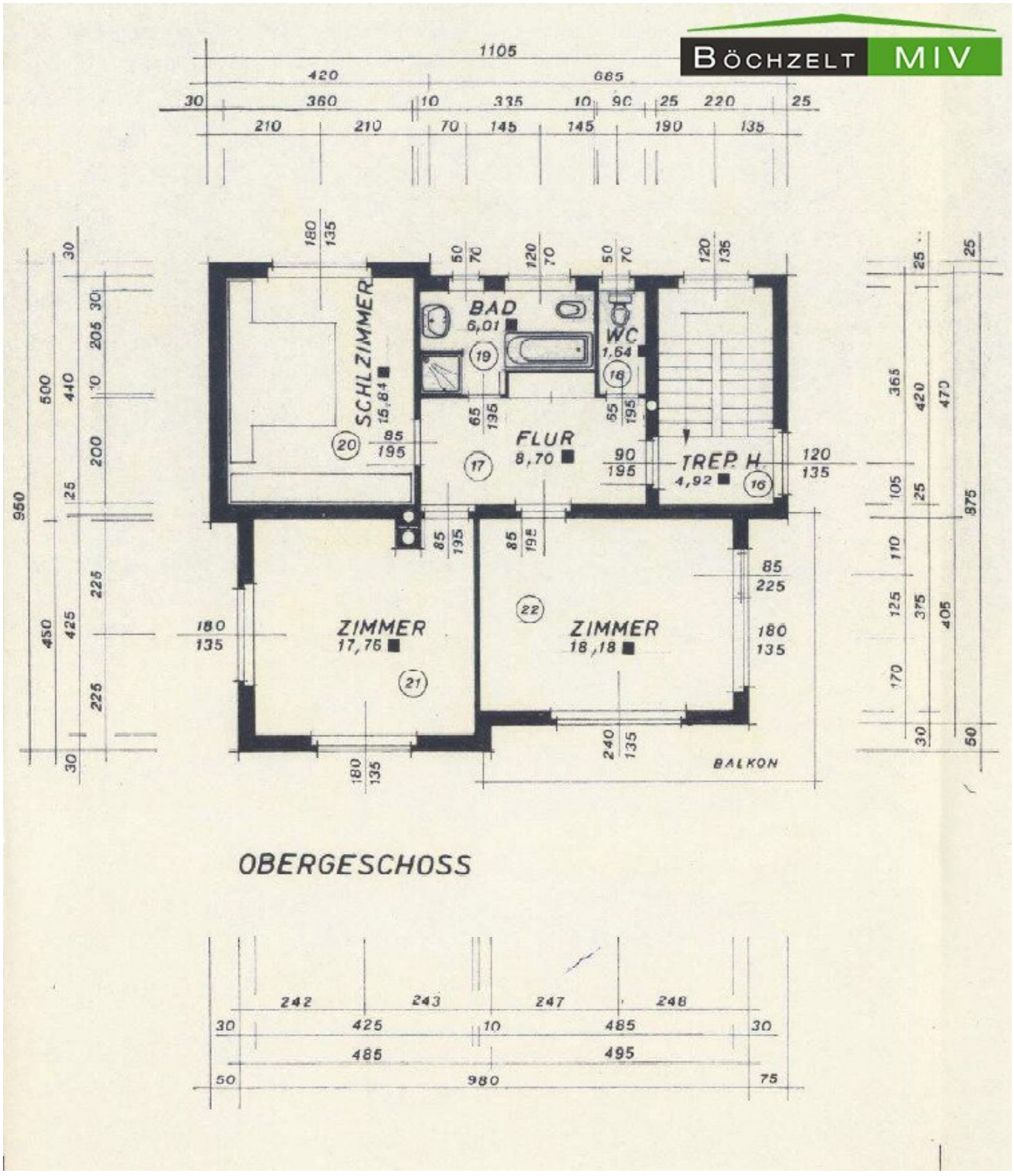

SCHLAFZIMMER
KÜCHE/WOHNZIMMER
FLUR
FLUR
BAD
LAGERRAUM
SCHLAFZIMMER

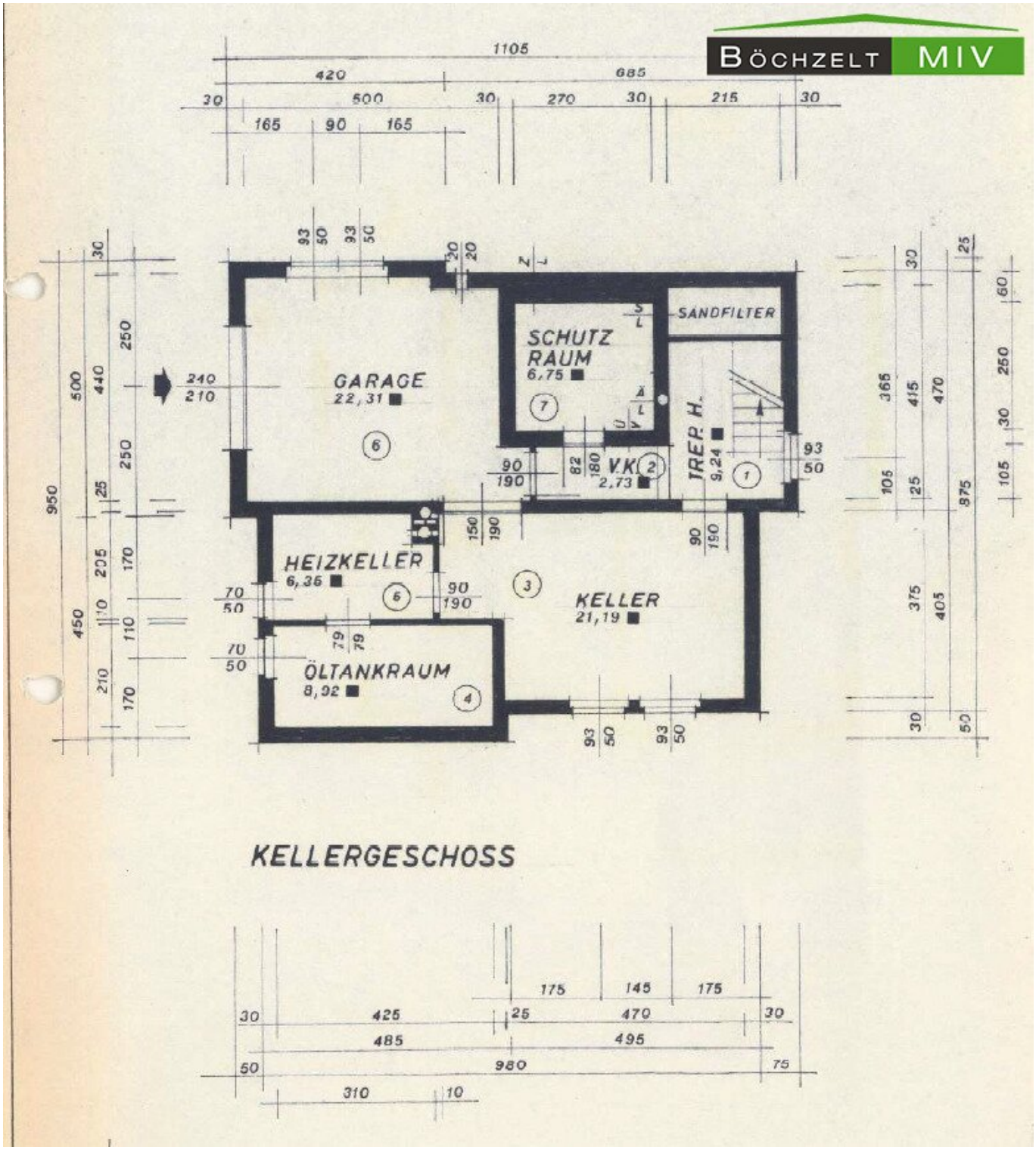

BALKON
SCHLAFZIMMER
KÜCHE/WOHNZIMMER
FLUR
FLUR
SCHLAFZIMMER
BAD
BAD

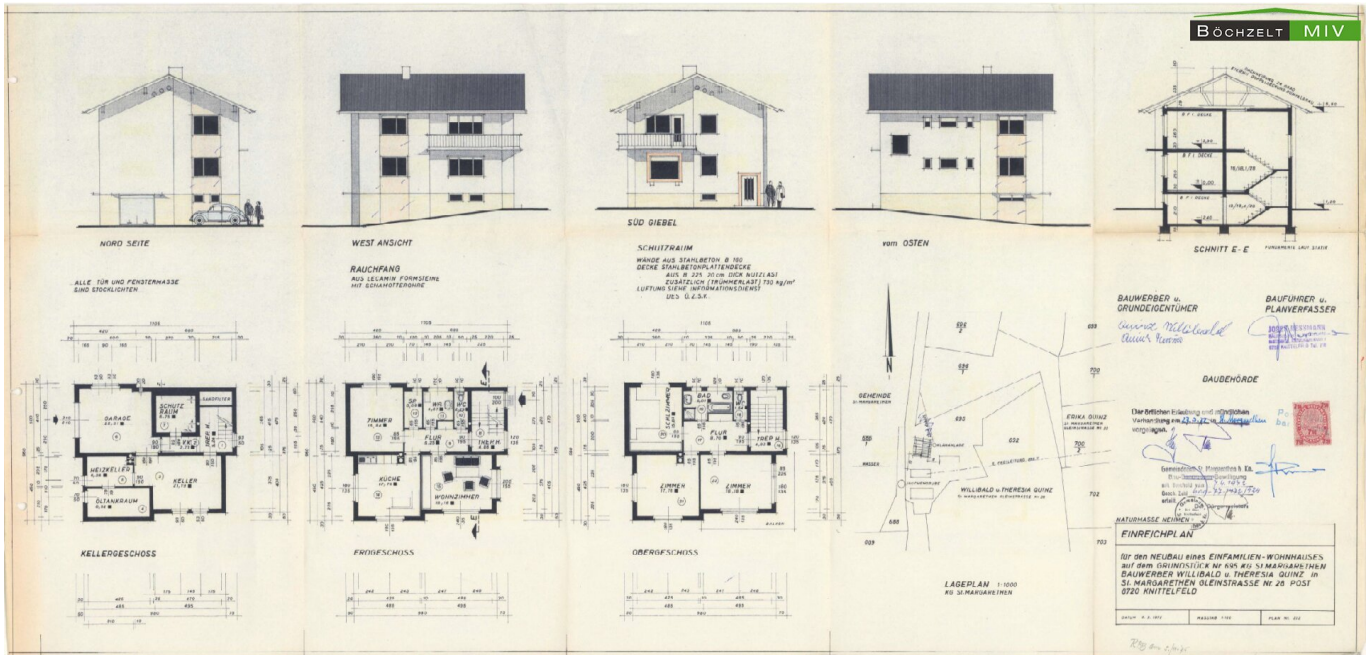

LAGERRAUM
KELLER
FLUR
WÄSCHE
GARAGE

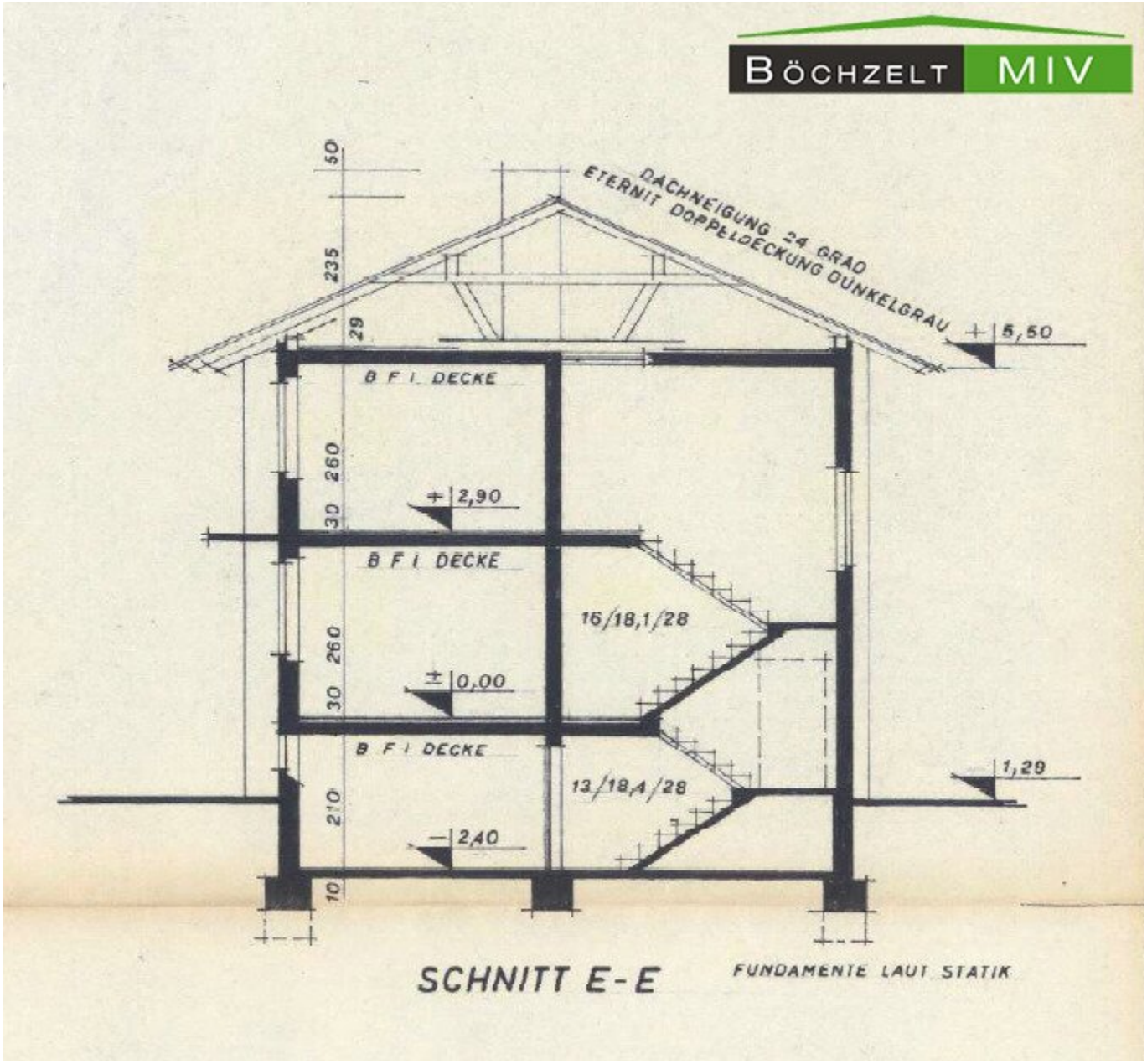


ERDGESCHOSS


BÖCHZELT MIV
SCHLZIMMER
15,84
BAD
5,01
WC
1,64
FLUR
8,70
TREP. H.
4,92
ZIMMER
17,76
ZIMMER
18,18
BALKON
OBERGESCHOSS


BÖCHZELT MIV
1105
420
685
30
500
30
270
30
215
30
165
90
165
SCHUTZ RAUM 6,75
SANDFILTER
GARAGE 22,31
TREP. H. 9,24
V.K. 2,73
HEIZKELLER 6,35
KELLER 21,19
ÖLTANKRAUM 8,92
KELLERGESCHOSS
175
145
175
425
25
470
485
495
980
310
10

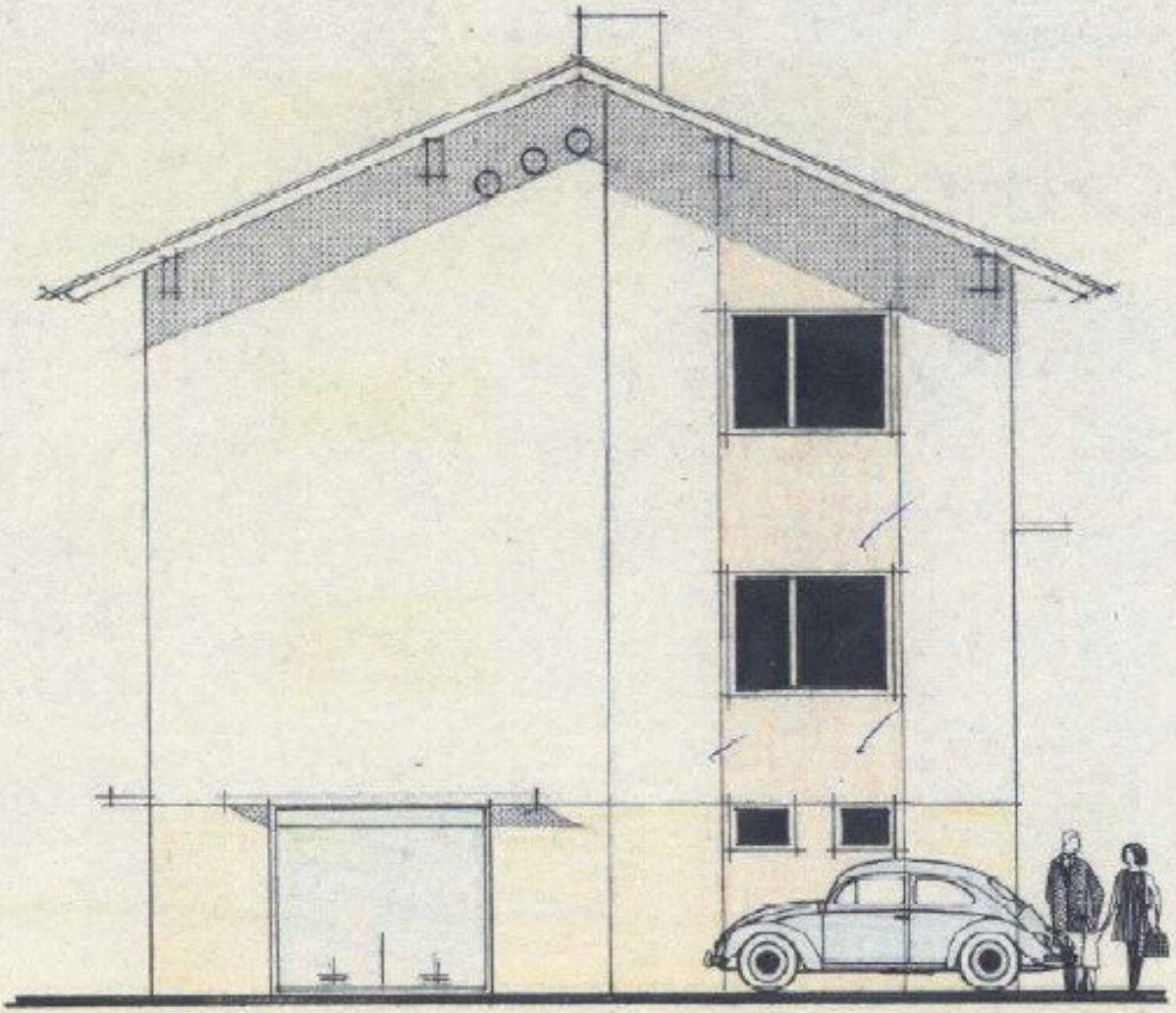

NORD SEITE
WEST ANSICHT
SÜD GIEBEL
vom OSTEN
SCHNITT E-E
ALLE TÜR UND FENSTERMASSE SIND STOCKLICHTEN
RAUCHFANG
AUS LELANIK FORMSTEINE MIT SCHAMOTTEROHRE
SCHUTZRAUM
WÄNDE AUS STAHLBETON B 160
DECKE STAHLBETONPLATTENDECKE
AUS B 225, 20 cm DICK NUTZLAST
ZUSÄTZLICH (TRÜMMERLAST) 730 kg/m²
LUFTUNG SIEHE INFORMATIONSDIENST
VDS. Ö.Z.S.V.
BAUWERBER u. GRUNDEIGENTÜMER
BAUFÜHRER u. PLANVERFASSER
BAUBEHÖRDE
GEMEINDE
ERIKA QUINZ
WILLIBALD u. THERESIA QUINZ
LAGEPLAN 1:1000
KG St. MARGARETHEN
KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
GARAGE
SCHUTZ RAUM
HEIZKELLER
KELLER
ÖLTANKRAUM
WOHNZIMMER
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
NATURMASSE NEHMEN
EINREICHPLAN
für den NEUBAU eines EINFAMILIEN-WOHNHAUSES
auf dem GRUNDSTÜCK Nr 695 KG St MARGARETHEN
BAUWERBER WILLIBALD u. THERESIA QUINZ in
St. MARGARETHEN OLEINSTRASSE Nr 28 POST
9720 KNITTELFELD



SCHNITT E-E

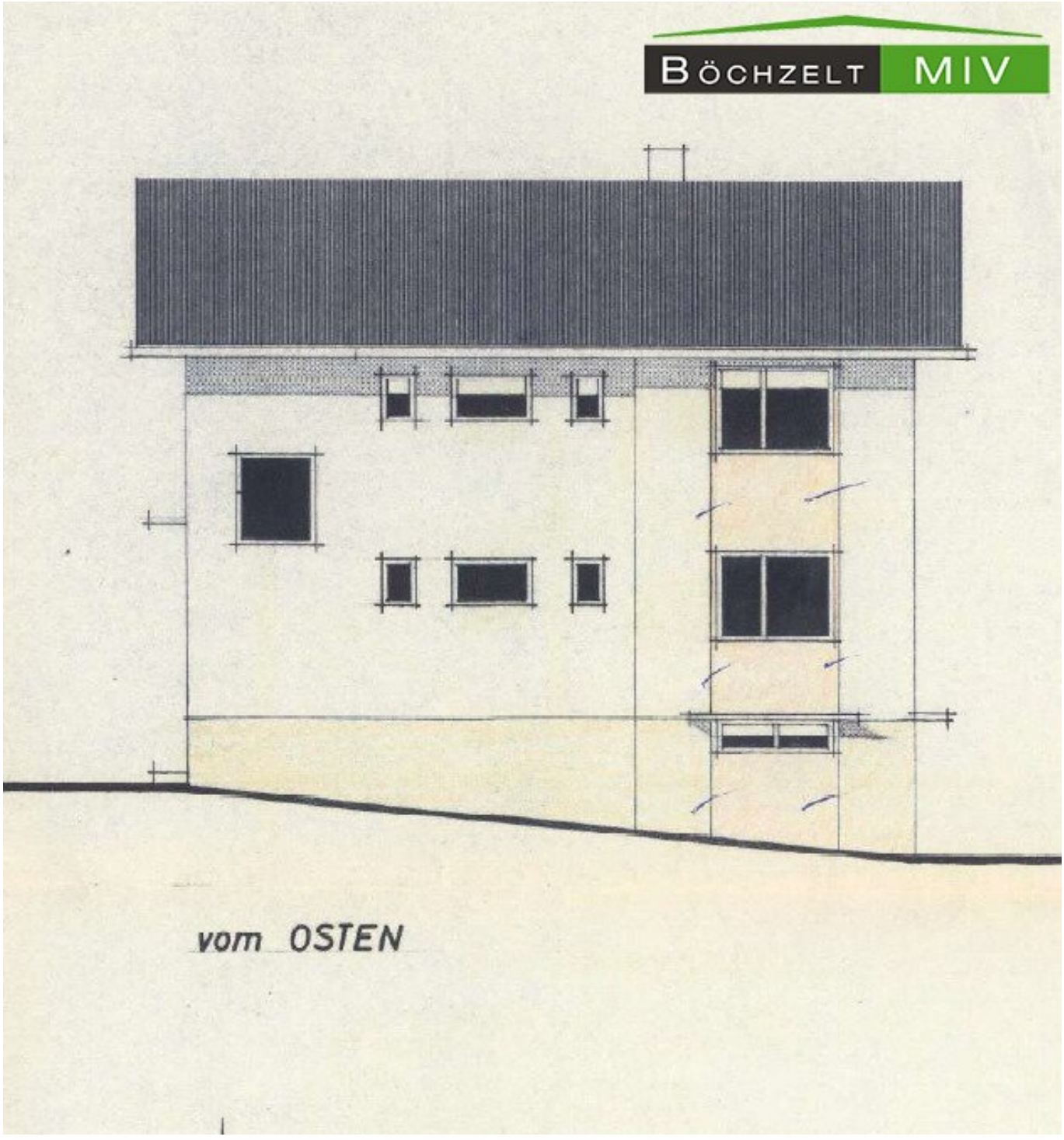
FUNDAMENTE LAUT STATIK

BÖCHZELT MIV



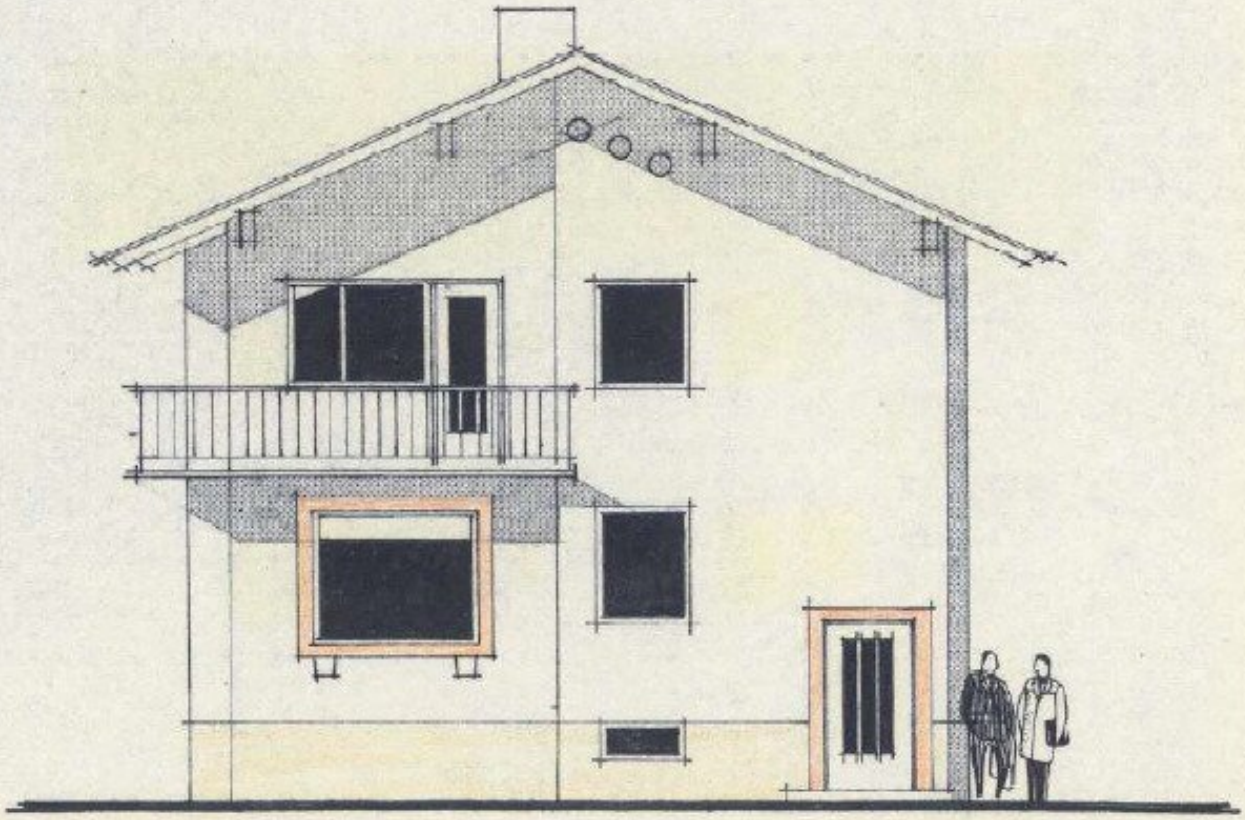
NORD SEITE

BÖCHZELT MIV



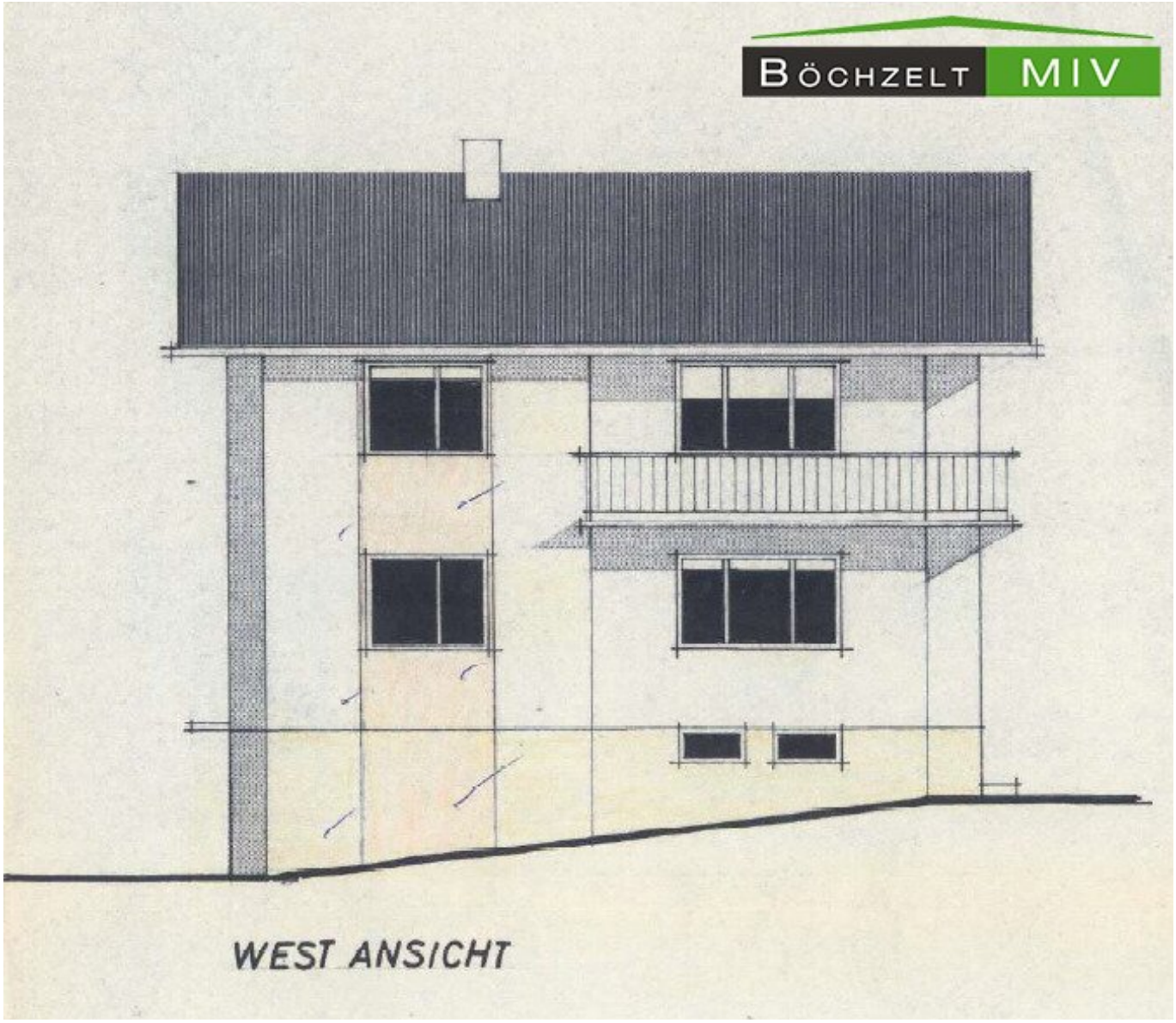
vom OSTEN

BÖCHZELT MIV



SÜD GIEBEL

BÖCHZELT MIV



WEST ANSICHT

Topografie
EFH mit Kleinlandwirtschaft Gleinstr. 28, 8720

Hauptgebäude / Wohnhaus

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

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

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

Balkon	8,7 m²

Nebengebäude

Garage	**15,66 m²**

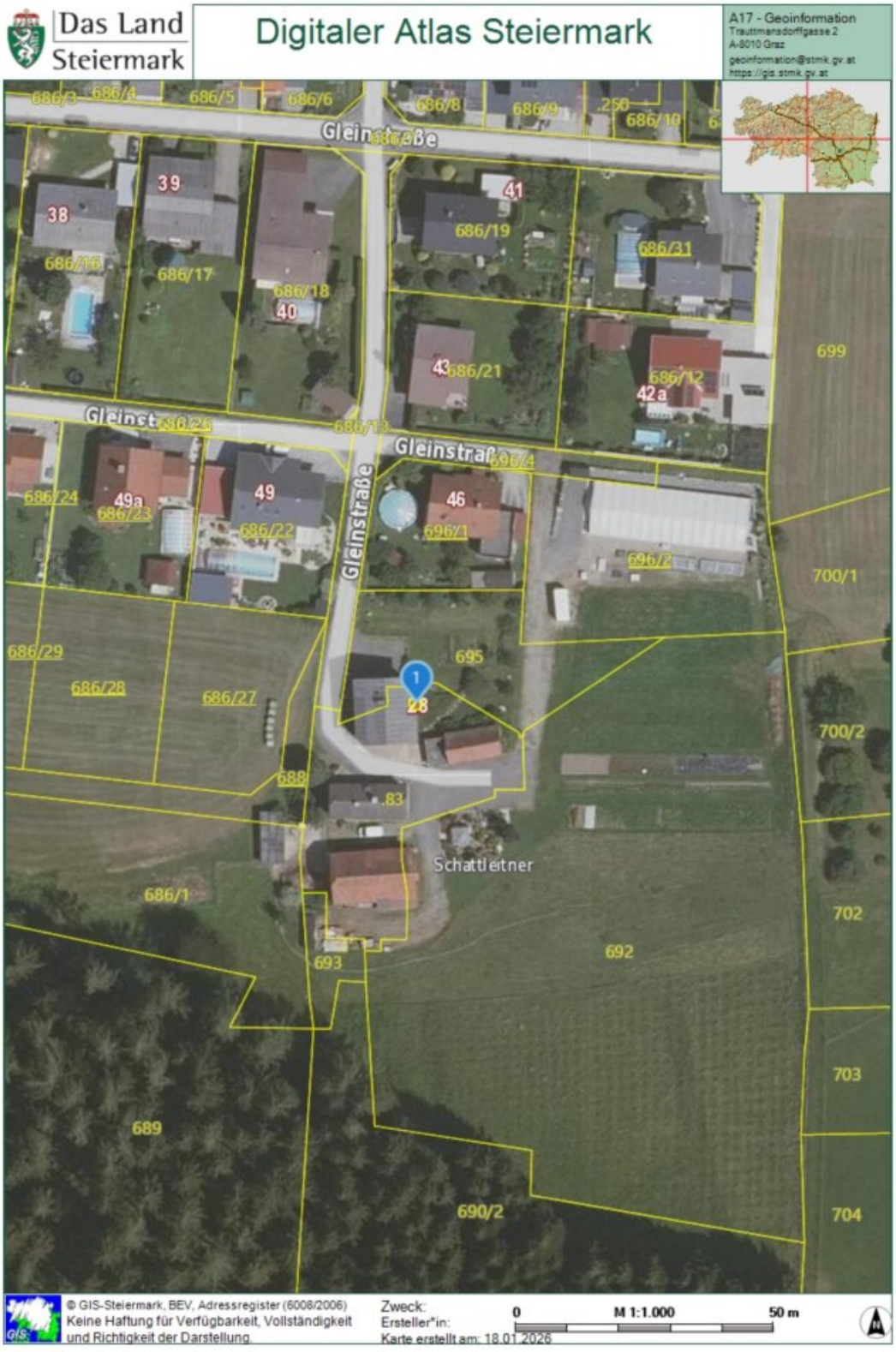
Carport neben Garage	**53,69 m²**

Altes Wohngebäude	**138,6 m²**
Wohnfläche EG	55,26 m²
Wohnfläche DG	61,43 m²
Gewölbekeller	21,86 m²

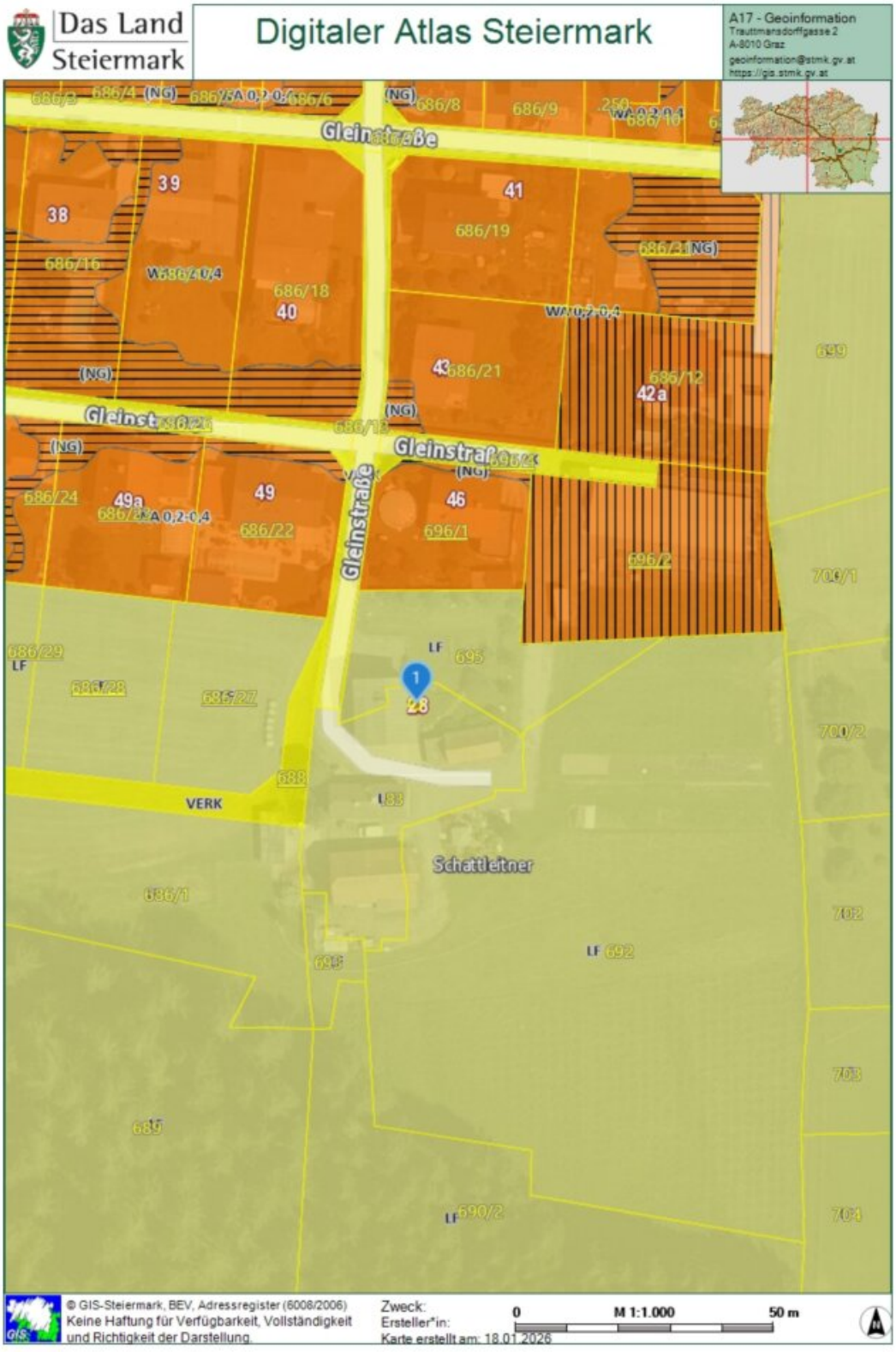
Stallgebäude	**250,1 m²**
Fläche EG	125 m²
Fläche OG	125 m²

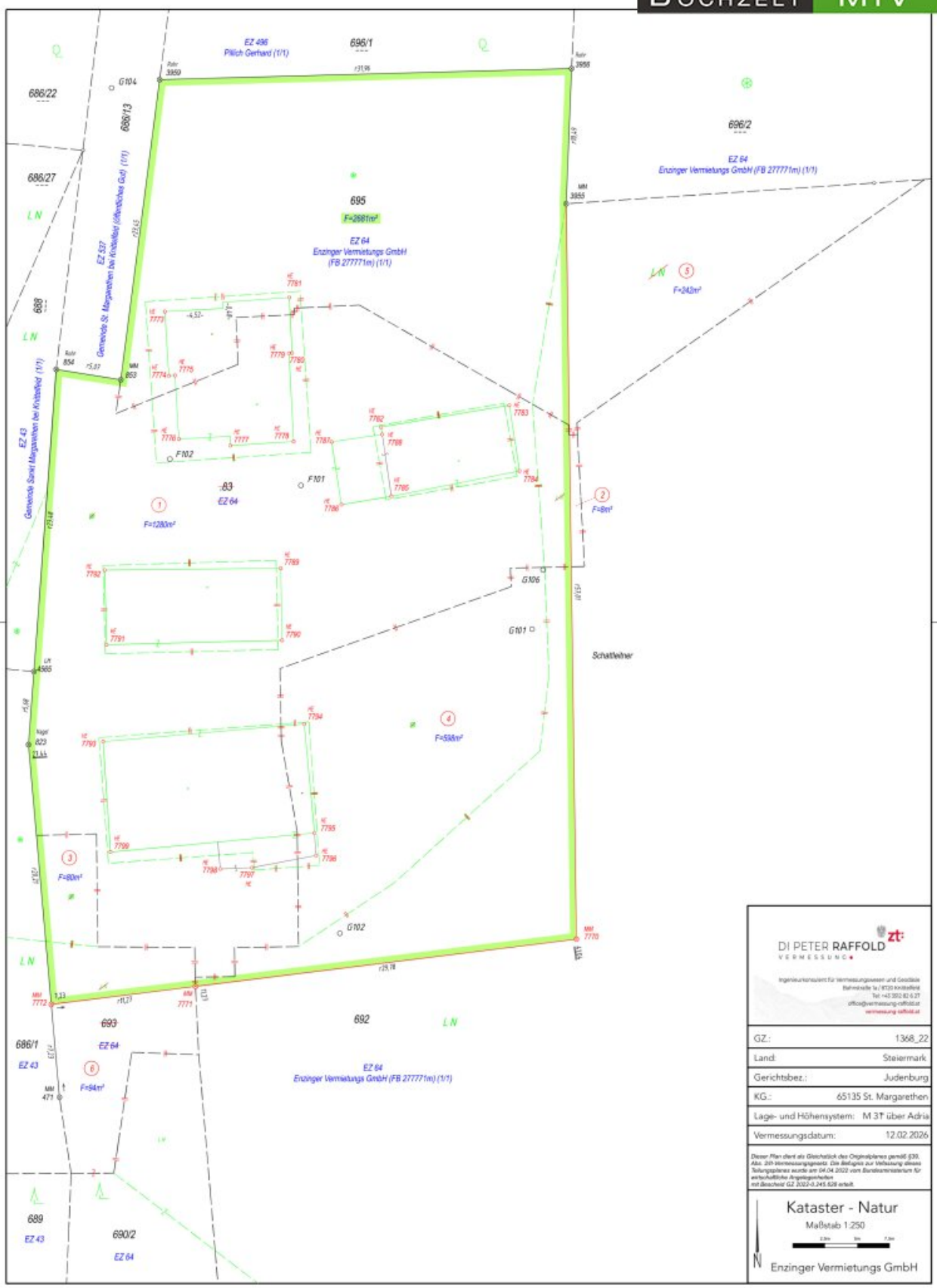
Wohnfläche Hauptwohngebäude	146,3 m²
Nutzfläche Hauptwohngebäude inkl. Keller	220,8 m²
Wohnfläche altes Wohngebäude	116,7 m²
Nutzfläche altes Wohngebäude	138,6 m²
Wohnflächen gesamt	263 m²
Nutzflächen gesamt Wohngebäude	359,4 m²
Flugdachfläche	53,69 m²
Nutzfläche Nebengebäude (Stall + Garage)	265,7 m²
Nutzfläche gesamt (ohne Flugdächer)	625,1 m²

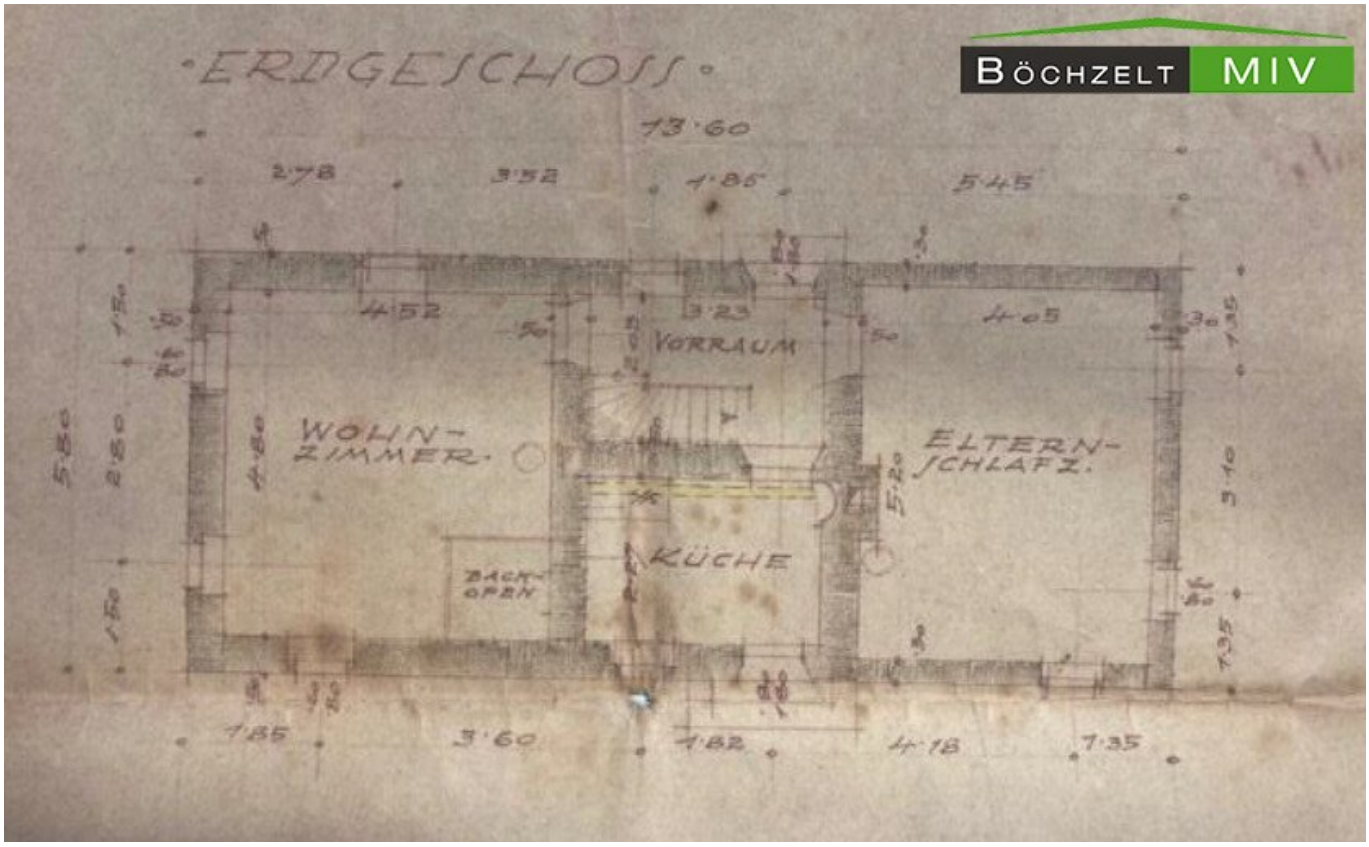
BÖCHZELT MIV

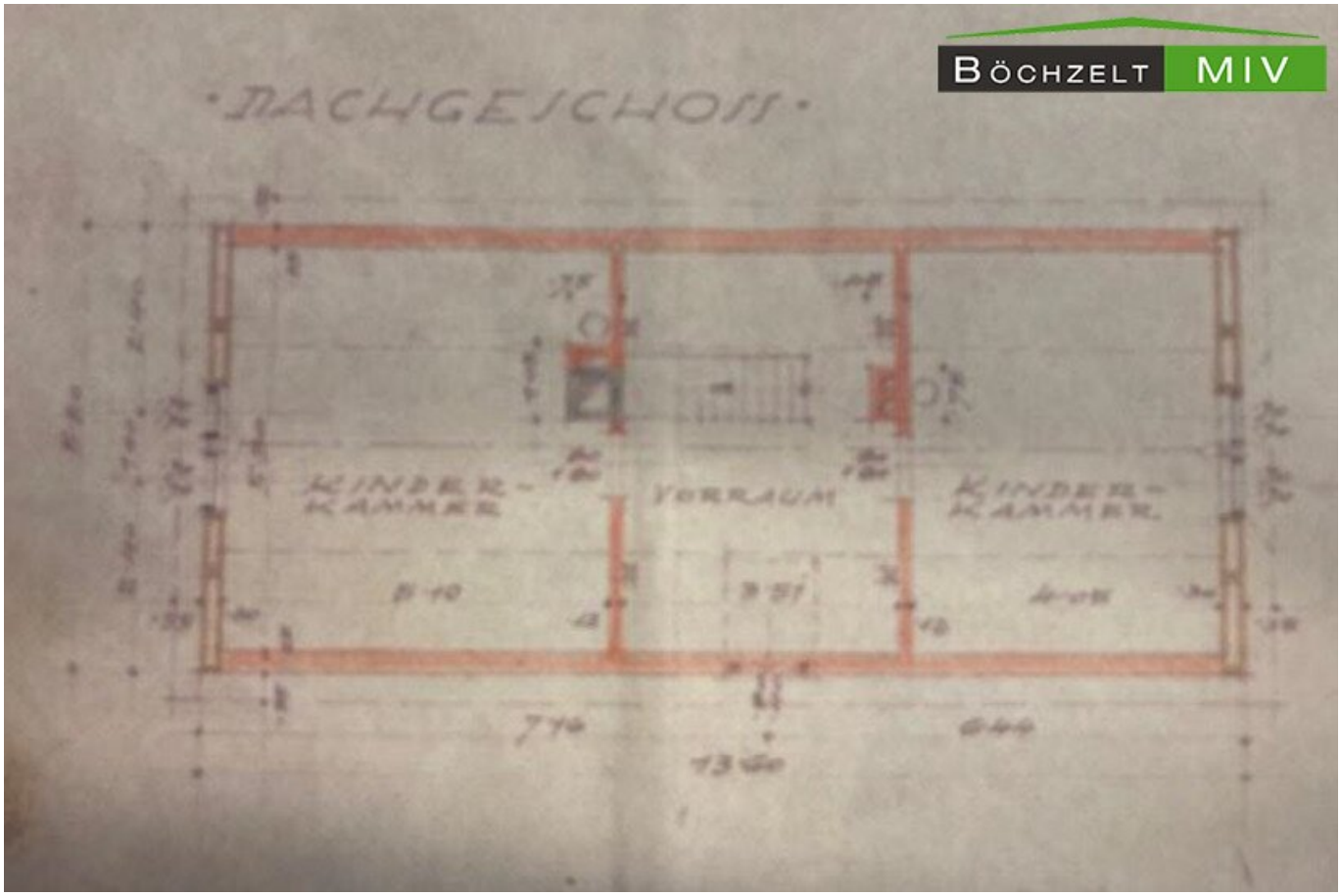


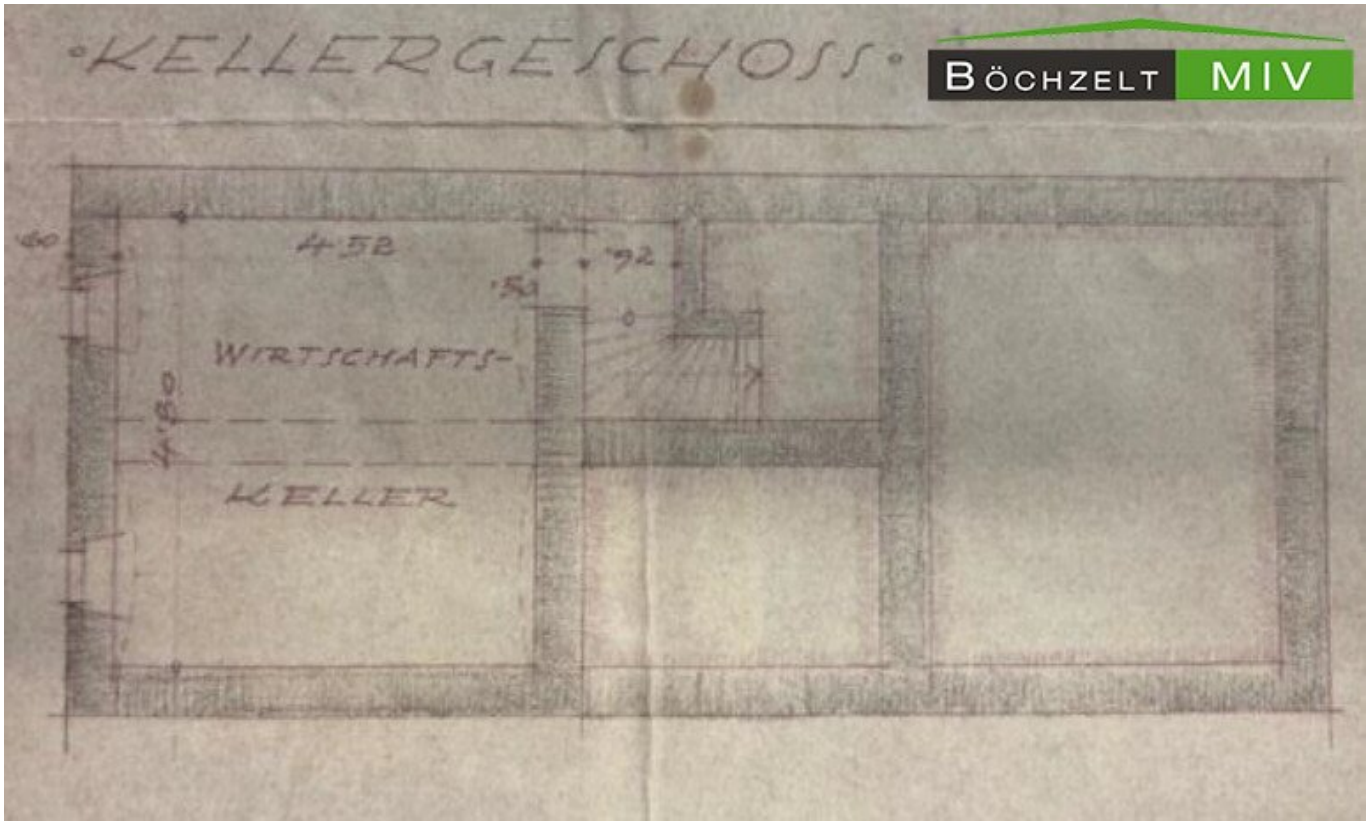
BÖCHZELT MIV

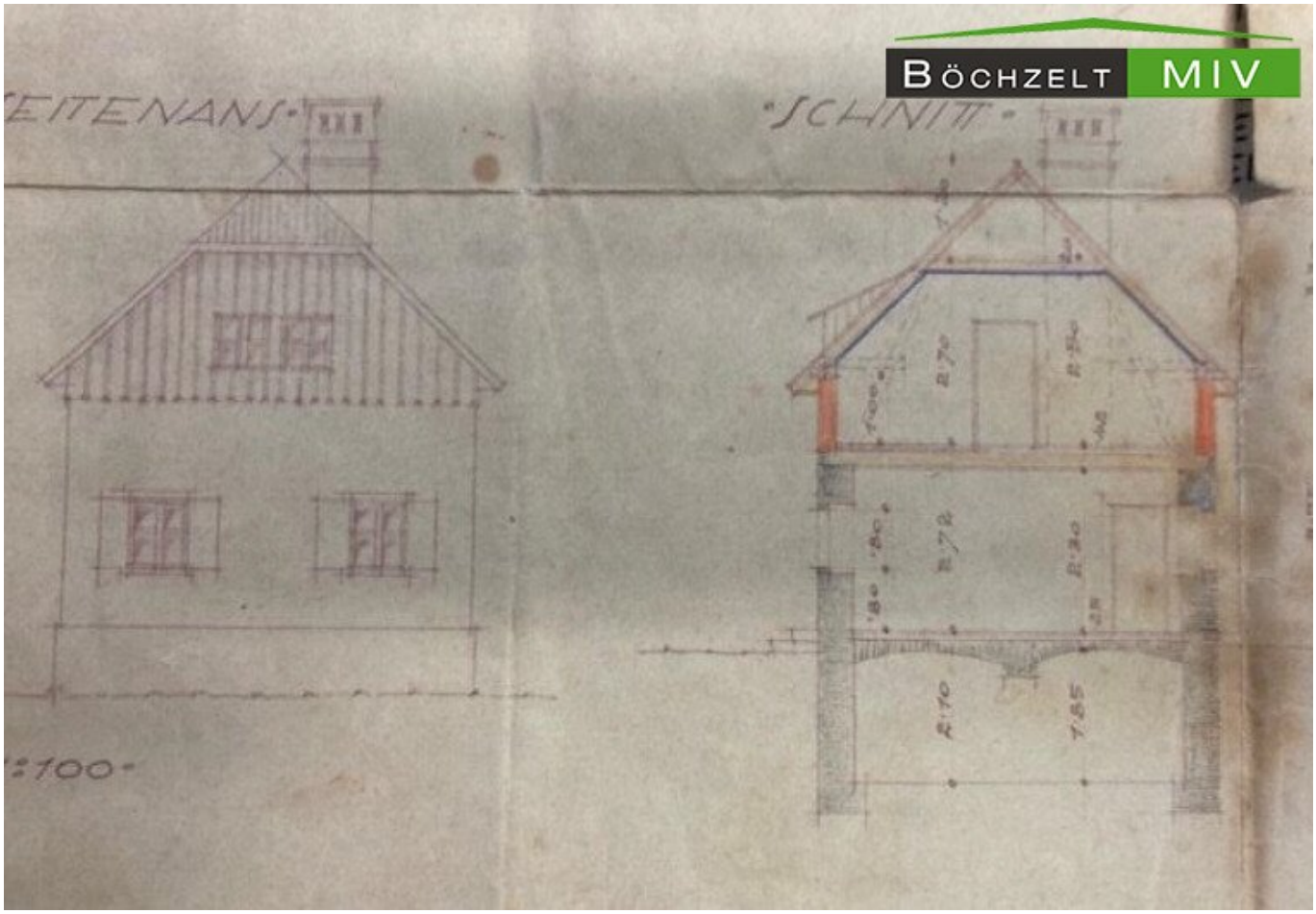


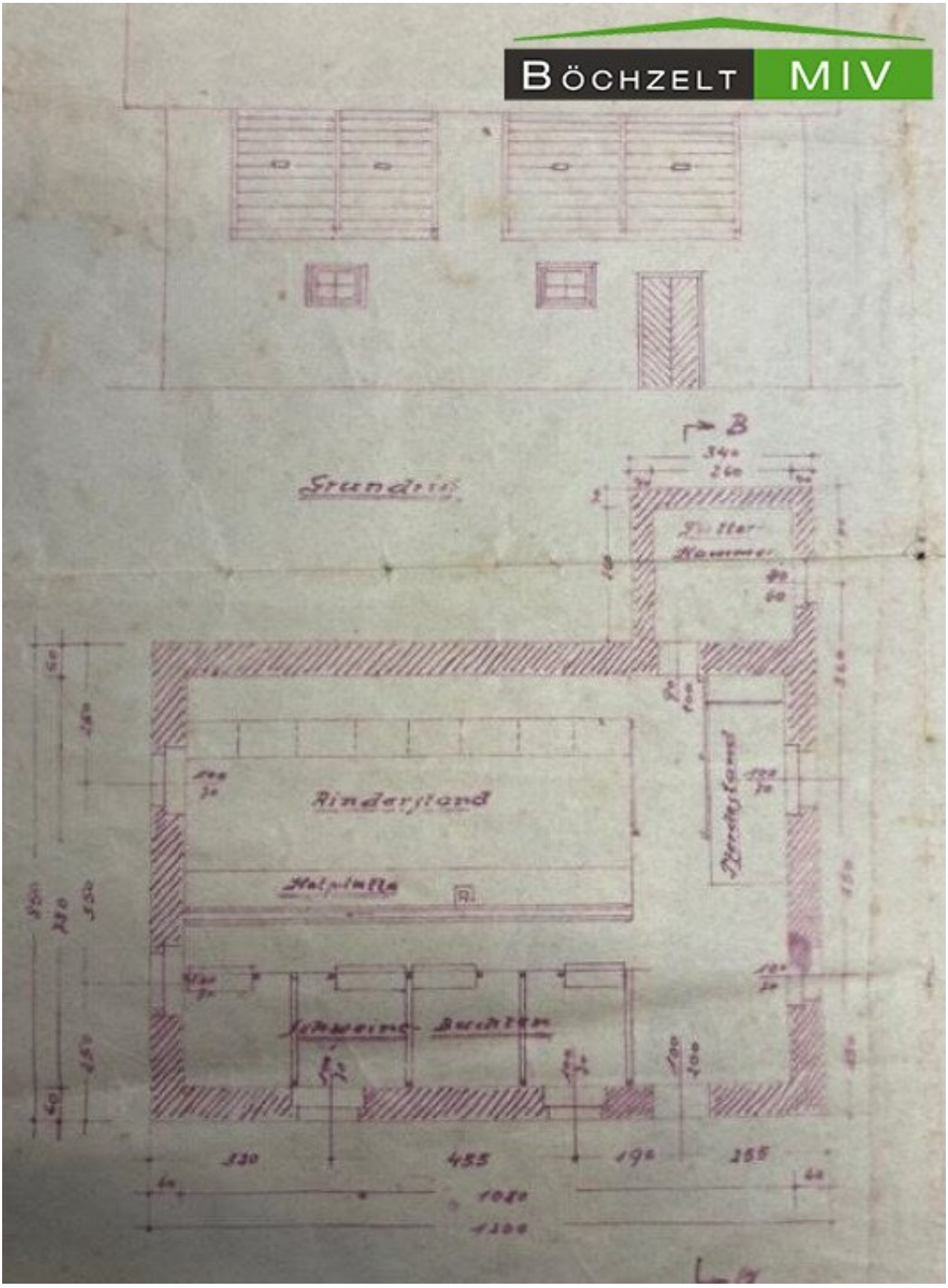

BÖCHZELT MIV
EZ 496
Pillich Gerhard (1/1)
695/1
686/22
G104
686/13
696/2
EZ 64
Enzinger Vermietungs GmbH (FB 277771m) (1/1)
686/27
L N
695
F=2881m²
EZ 64
Enzinger Vermietungs GmbH
(FB 277771m) (1/1)
EZ 537
Gemeinde St. Margarethen bei Knittelfeld (öffentliches Gut) (1/1)
686
L N
EZ 43
Gemeinde Sankt Margarethen bei Knittelfeld (1/1)
F=342m²
F=8m²
F=1283m²
F=538m²
F=80m²
F=94m²
G106
G101
Schattleiner
G102
693
EZ 64
692
L N
686/1
EZ 43
EZ 64
Enzinger Vermietungs GmbH (FB 277771m) (1/1)
689
EZ 43
690/2
EZ 64
DI PETER RAFFOLD
VERMESSUNG
GZ.: 1368_22
Land: Steiermark
Gerichtsbez.: Judenburg
KG.: 65135 St. Margarethen
Lage- und Höhensystem: M 31 über Adria
Vermessungsdatum: 12.02.2026
Kataster - Natur
Maßstab 1:250
Enzinger Vermietungs GmbH


ERDGESCHOSS
13·60
2·78
3·52
1·85
5·45
4·52
3·23
4·05
VORRAUM
WOHN-
ZIMMER.
ELTERN-
SCHLAFZ.
KÜCHE
BACK-
OFEN
5·80
2·80
1·80
5·20
3·10
1·85
3·60
1·82
4·18
7·35


DACHGESCHOSS
KINDER-
KAMMER
VORRAUM
KINDER-
KAMMER

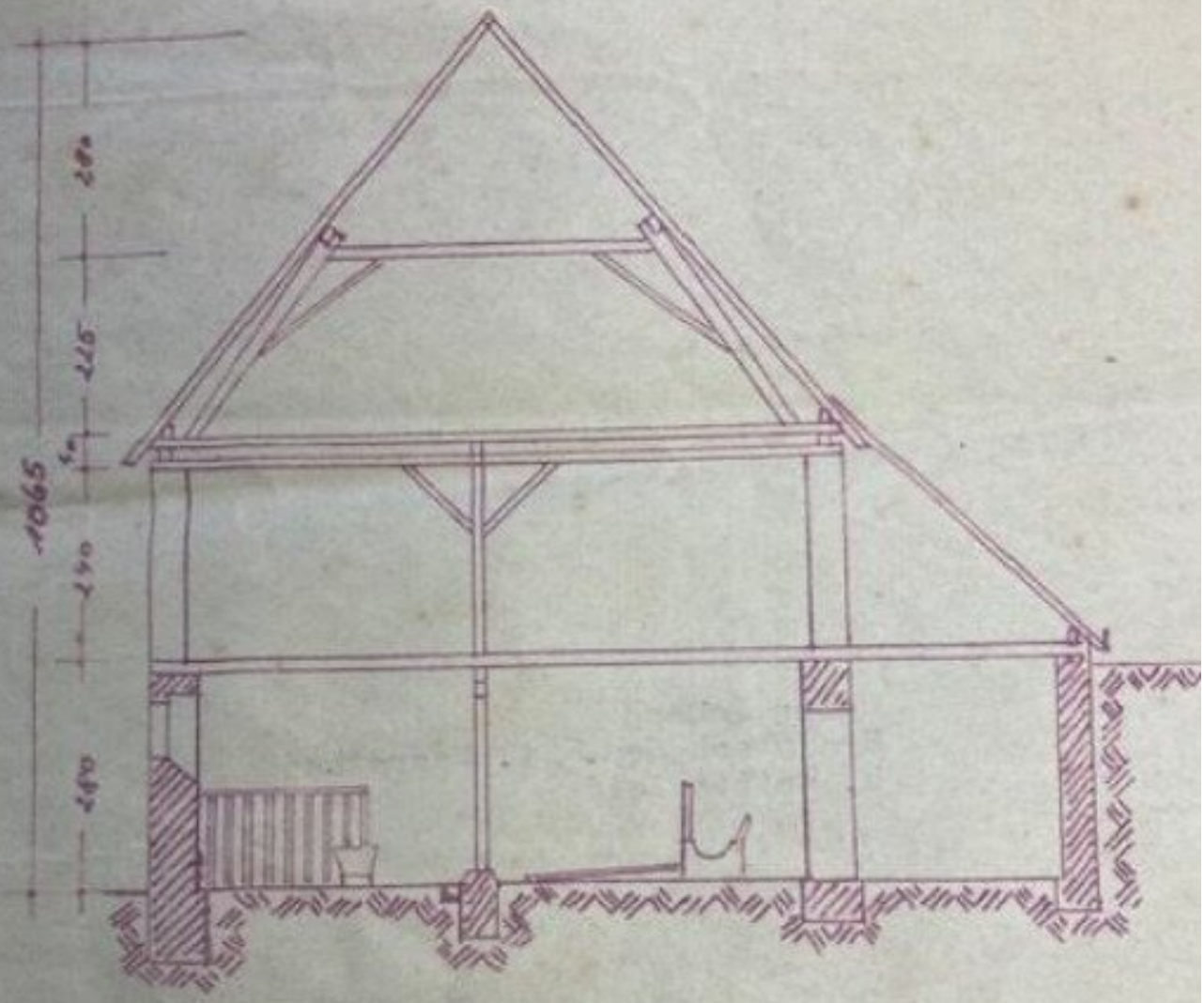

KELLERGESCHOSS
BÖCHZELT MIV
4.50
.92
.50
.60
WIRTSCHAFTS-
KELLER
4.80


EITENANS-
"SCHNITT"
1:100-
2.70
2.72
2.30
1.85


B
Rinderstand
Halmlille
Rinderstand
330
455
190
385
1080
1300

BÖCHZELT MIV

Schnitt A-



Nordansicht



BÖCHZELT MIV



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 Bauwerber 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

© BEV, 2026

Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026

Planauskunft (Zweck: Planung)
Gasleitungsanlagen

Plan mit Naturbestand und True-Orthofotos

ENERGIE NETZE STEIERMARK
Ein Unternehmen der ENERGIE STEIERMARK

BÖCHZELT MIV



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 Bauwerber 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

© BEV, 2026

Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026

Planauskunft (Zweck: Planung)
Strom- und Datenleitungsanlagen

Plan mit Naturbestand
und True-Orthofotos

ENERGIE NETZE STEIERMARK
Ein Unternehmen der ENERGIE STEIERMARK


686/26

KB2915050
FS1_KB2915040
KB2915060
FS1_KB2915050
696/4

KB2915060010
FS1_KB2915060
696/1

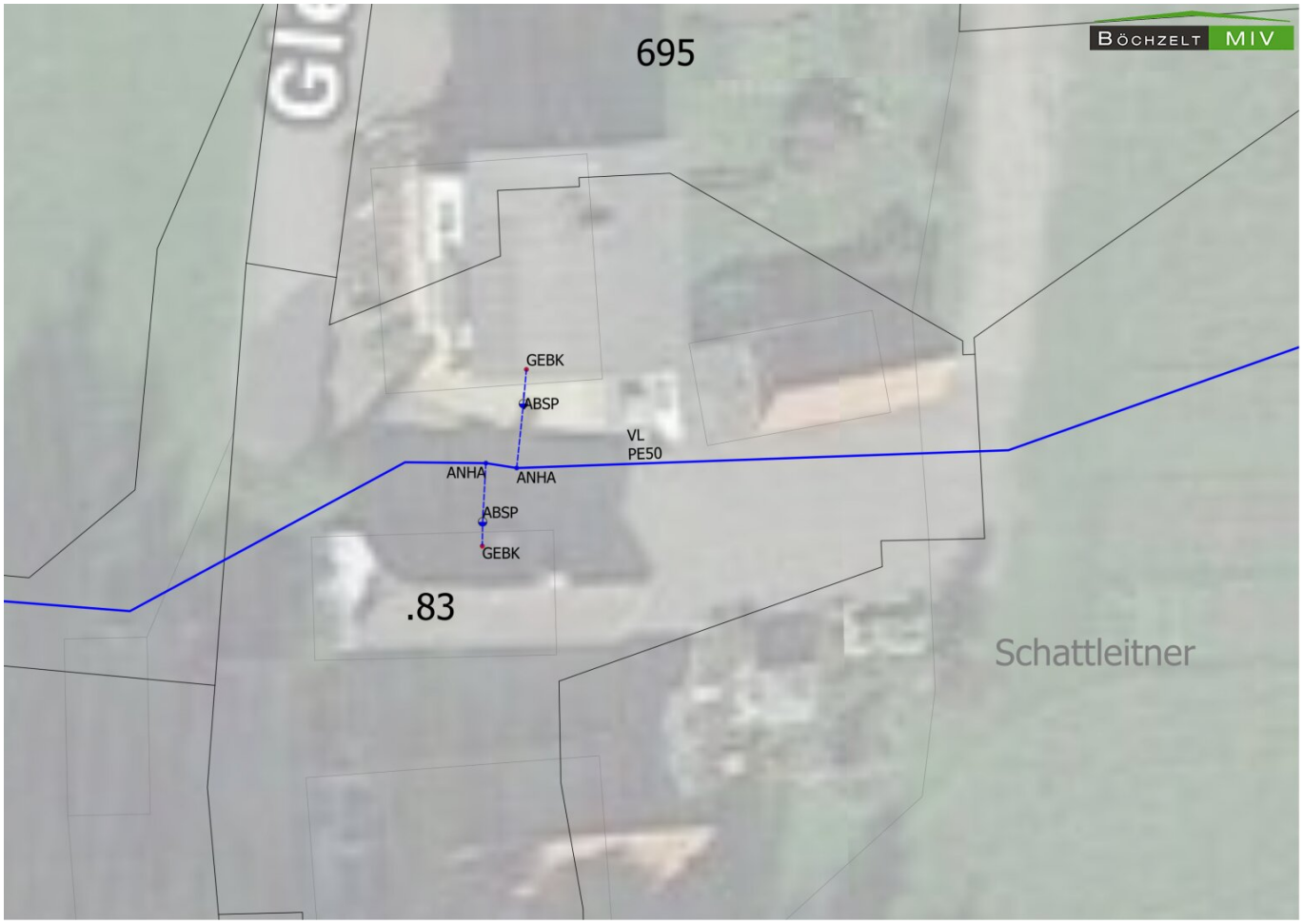
696/2

686/22

KB291506010
Gleinstraße
695
FS1_KB291506010
686/27

688

.83
Schattleitner
686/1
BÖCHZELT MIV


695
BÖCHZELT MIV
GEBK
ABSP
VL
PE50
ANHA
ANHA
ABSP
GEBK
.83
Schattleitner

Energieausweis für Wohngebäude

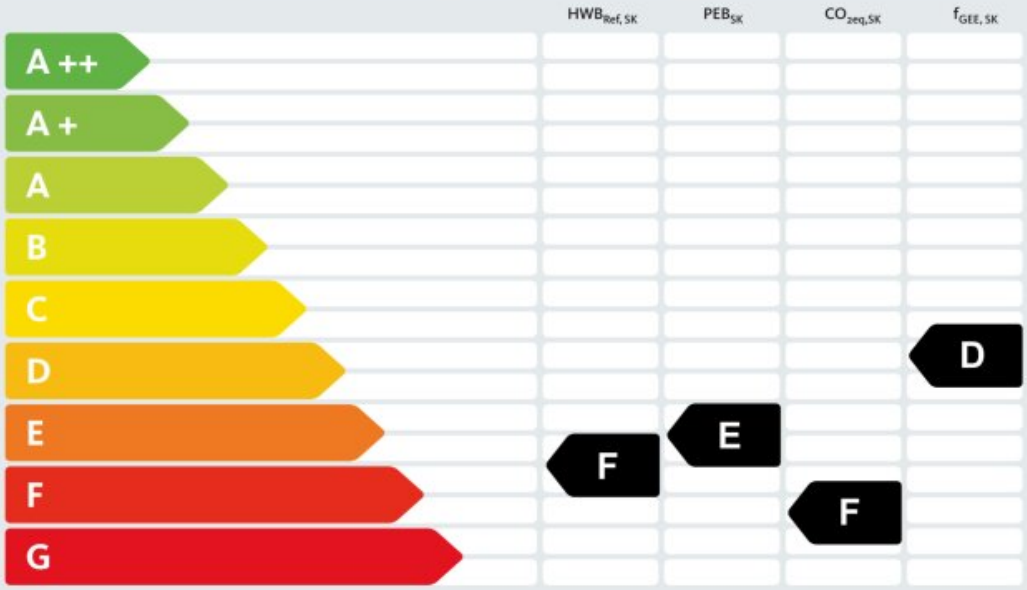
BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

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 **Haushaltsstrombedarf** 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, 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 ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: 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 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	190,2 m²
Bezugsfläche (BF)	152,2 m²
Brutto-Volumen (V_B)	580,1 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	440,9 m²
Kompaktheit (A/V)	0,76 1/m
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,32 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V_B	- m³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4419 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-15,6 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,760 W/m²K
LEK_T-Wert	69,10
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	150,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	150,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	216,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,90
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	38 614 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	203,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	38 259 kWh/a	HWB_{SK} =	201,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	1 458 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	50 722 kWh/a	HEB_{SK} =	266,7 kWh/m²a
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/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	53 364 kWh/a	EEB_{SK} =	280,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	60 187 kWh/a	PEB_{SK} =	316,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	58 476 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	307,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	1 711 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	9,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	13 125 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	69,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,96
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

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 **2.681 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 **Vorraum**bereichen, **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 **Vorrräume**, 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 **Zweifamilienwohnhaussnutzung** 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 Kunststoffenster** 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 Pooles, 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 Lagerungsmöglicheit** 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 sanierungsbedüftig. **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 **2.681 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. 3.500 m²) bzw. ein knapp 300 m² großes **Gewächshaus** dazu **gepachtet** werden. Auch ca. **2,1 ha Waldfläche** direkt dahinterliegend würden **zusätzlich verkauft** 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. 2.681 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 **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%,** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** 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.).

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 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