

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



Titelbild

Objektnummer: 6349/1551

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

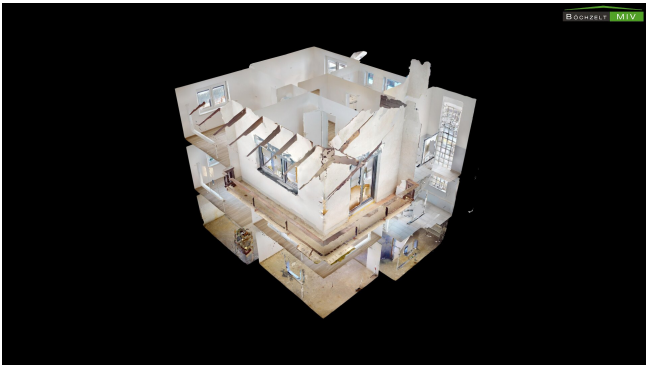
Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| 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

















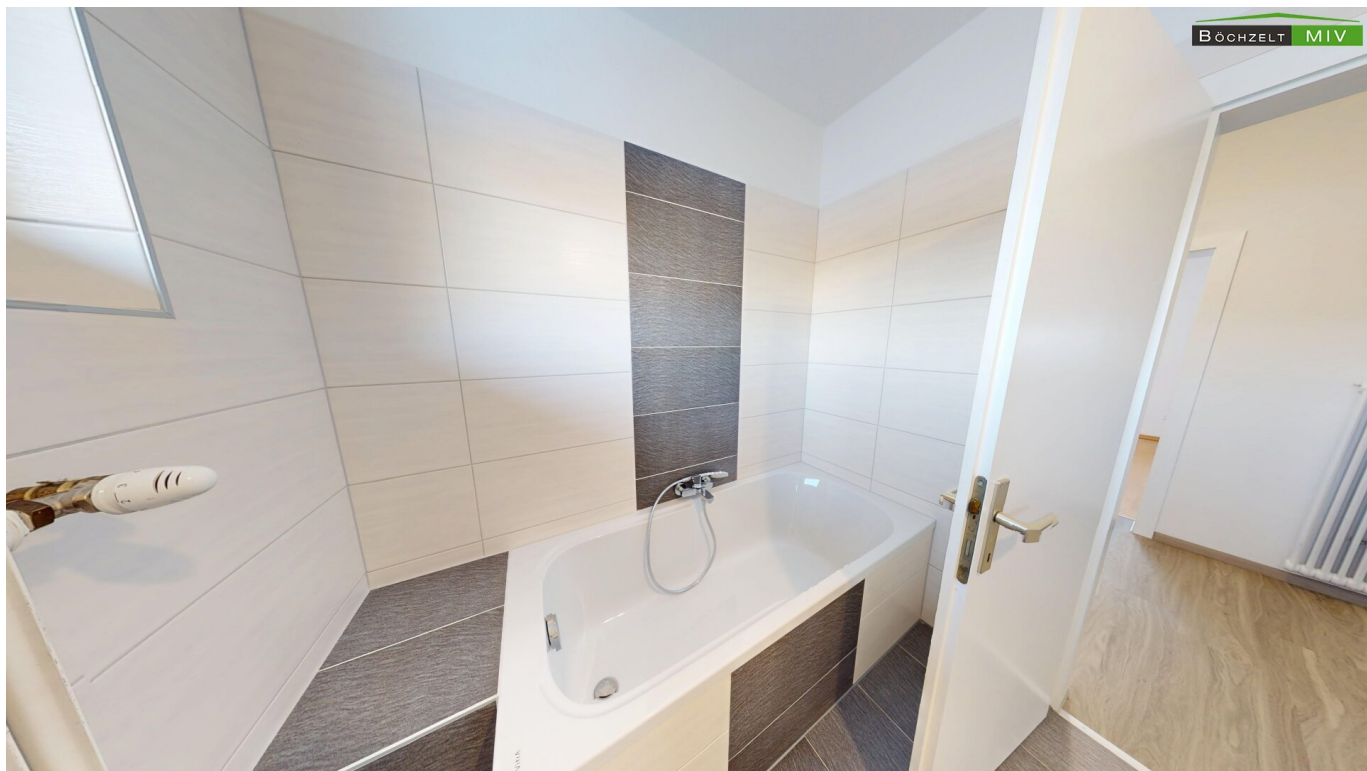




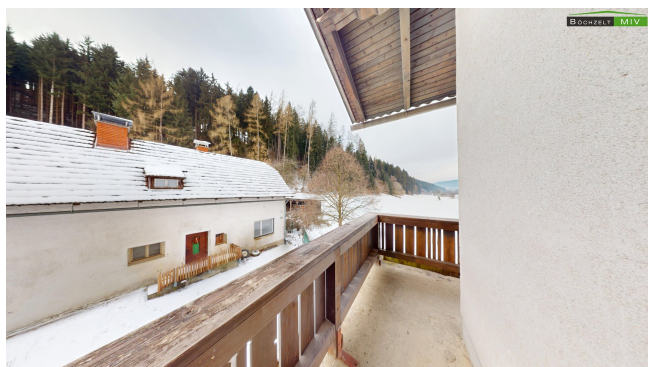


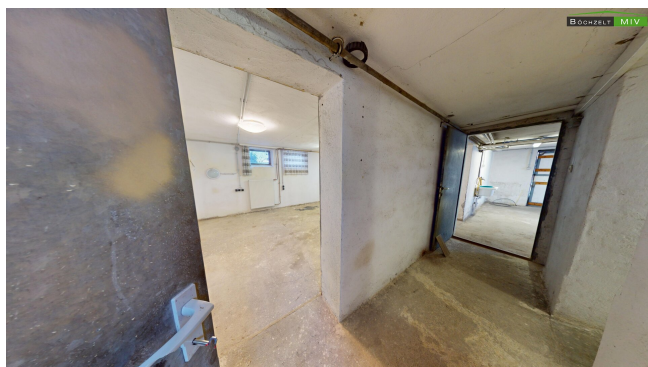


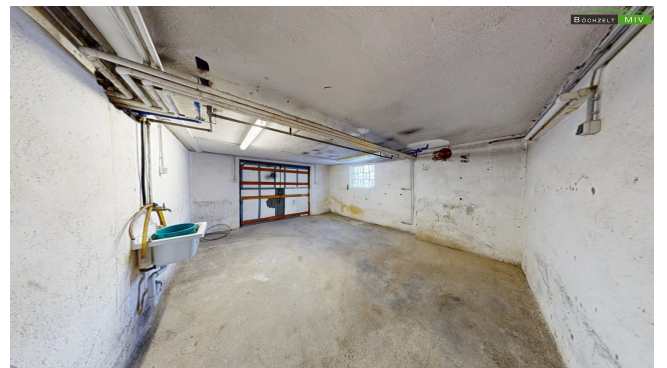




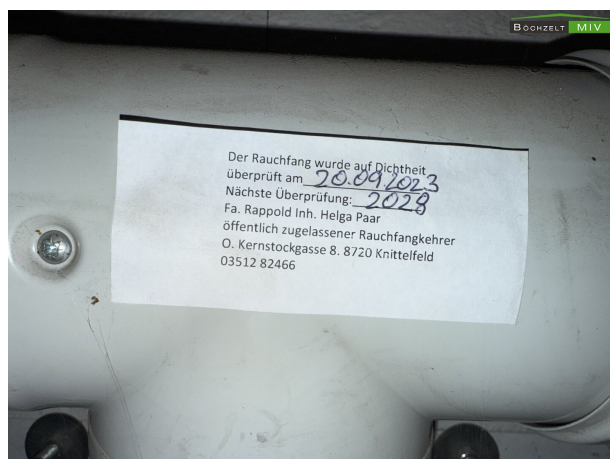


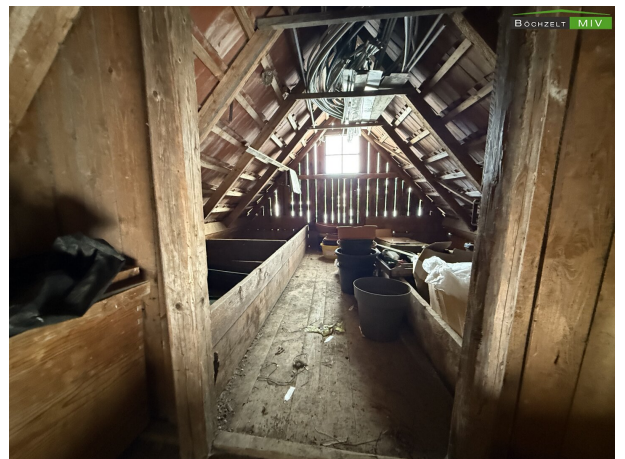




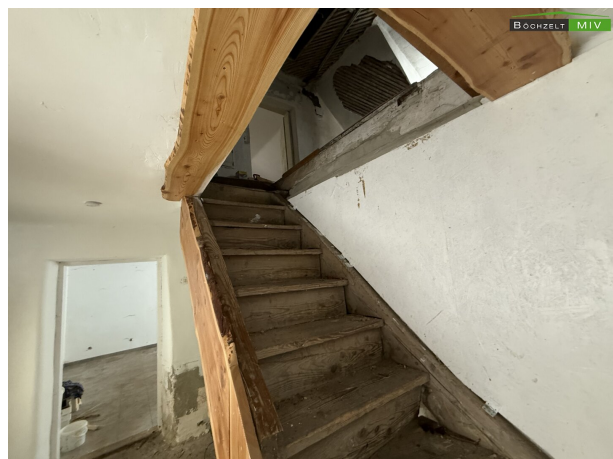
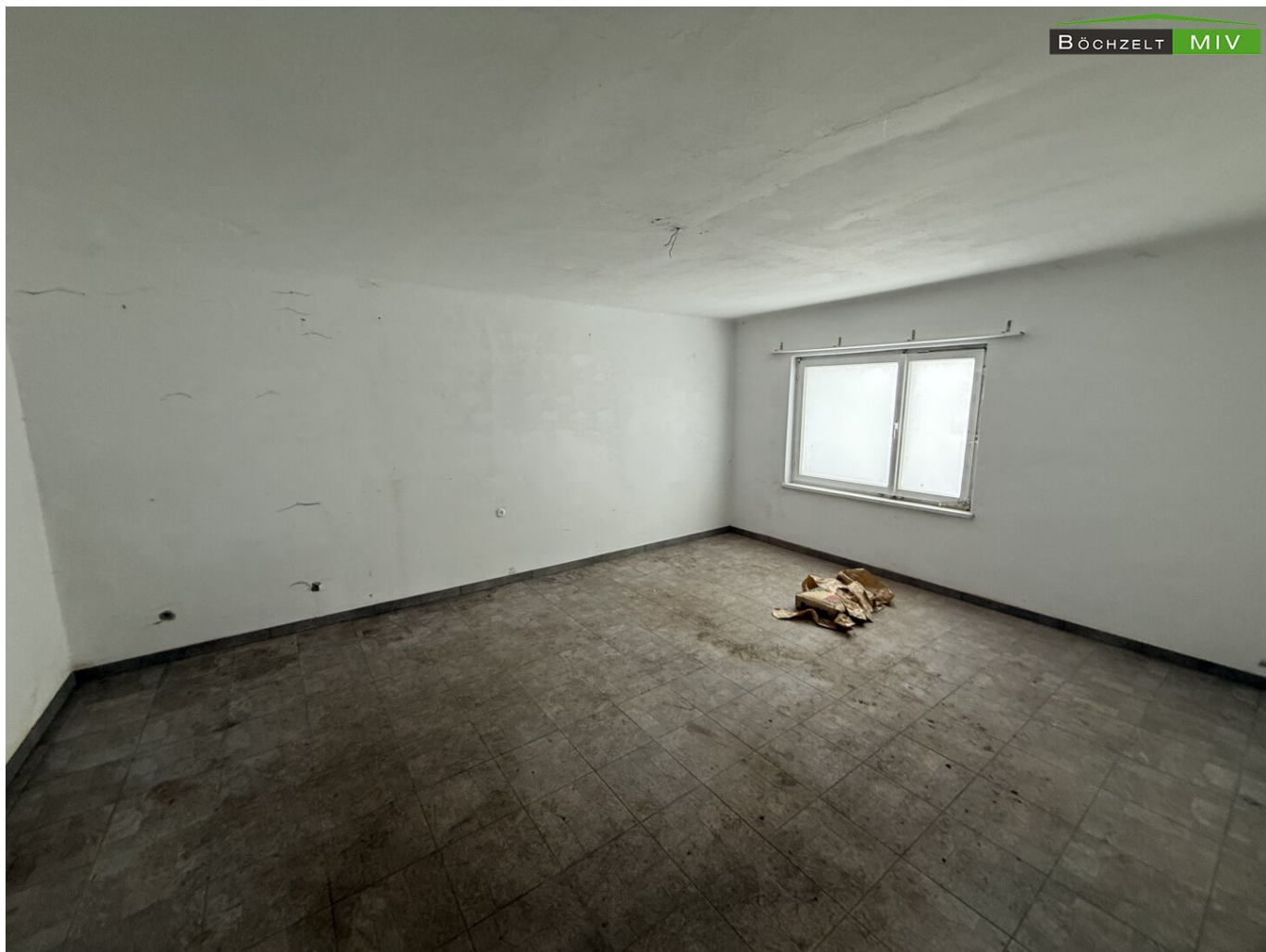




















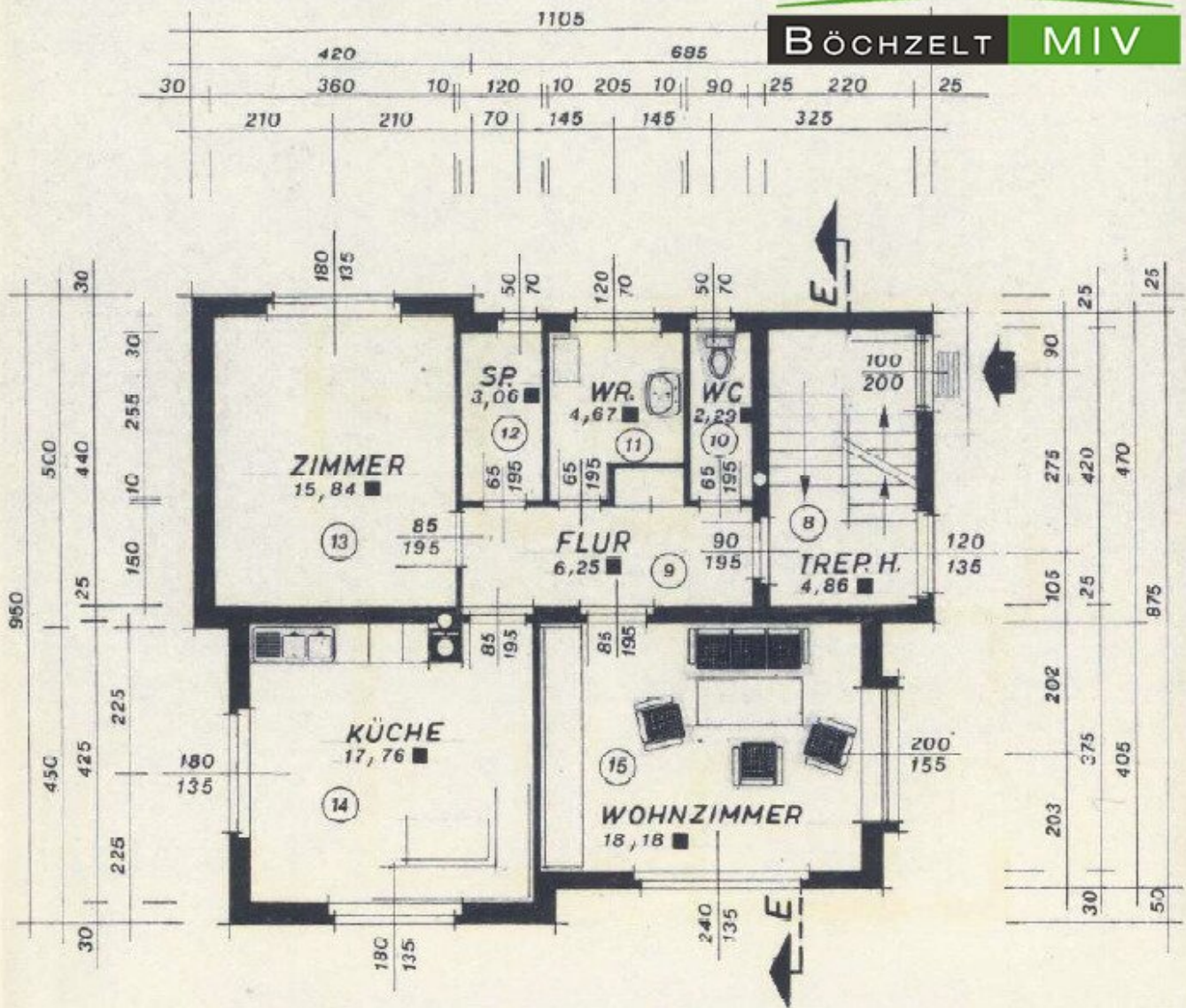




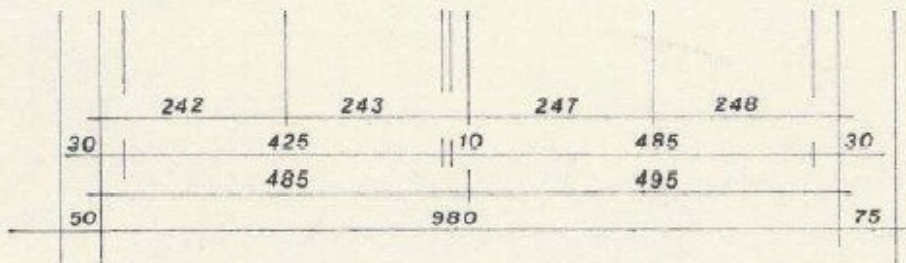


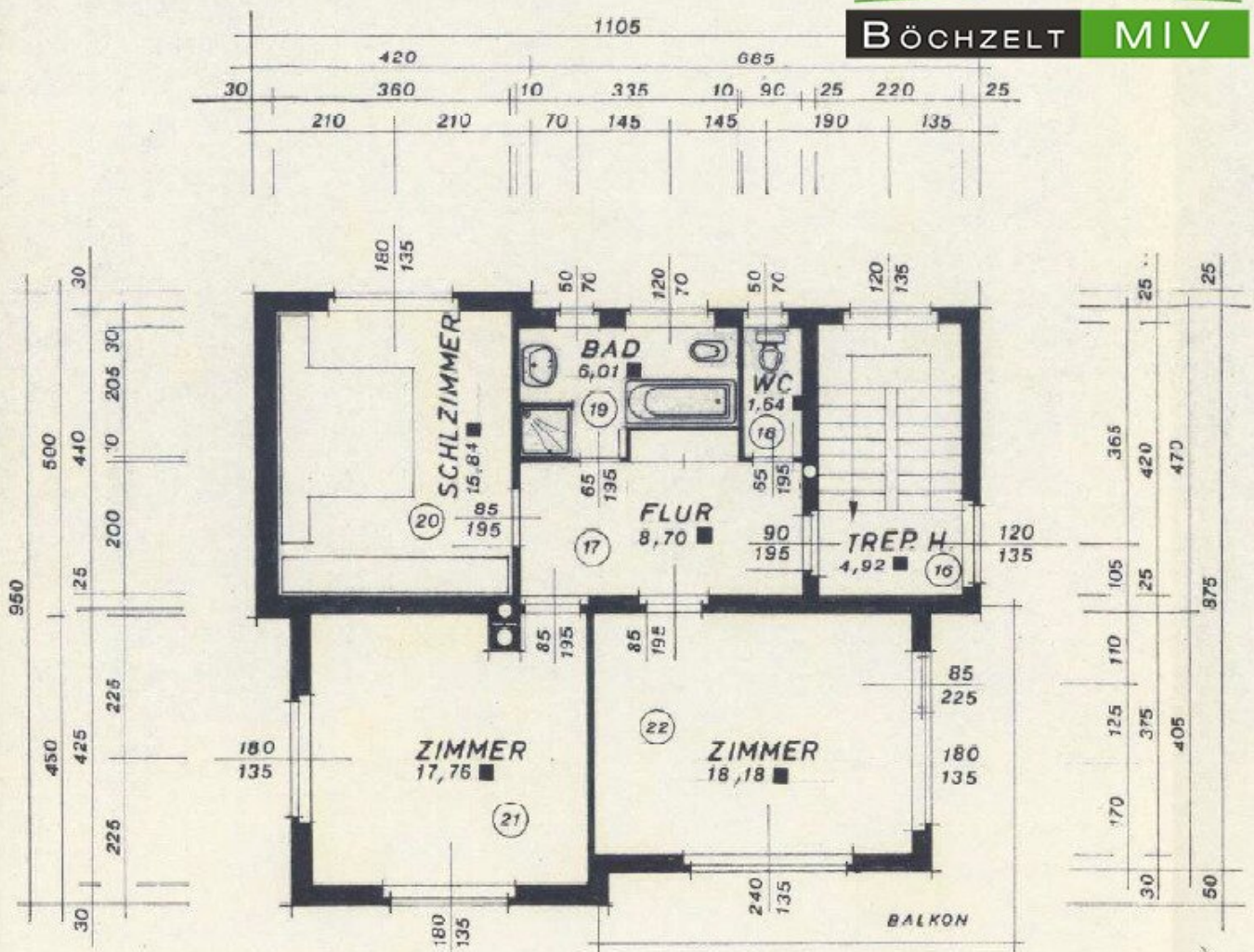
BÖCHZELT

MIV

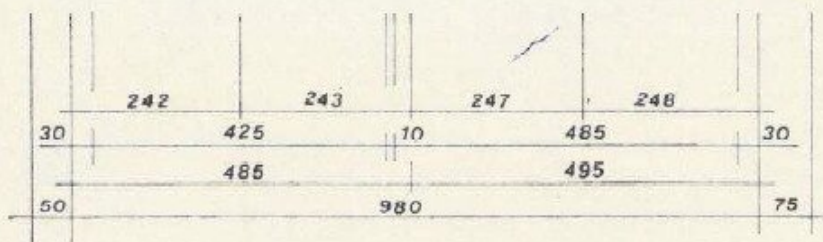


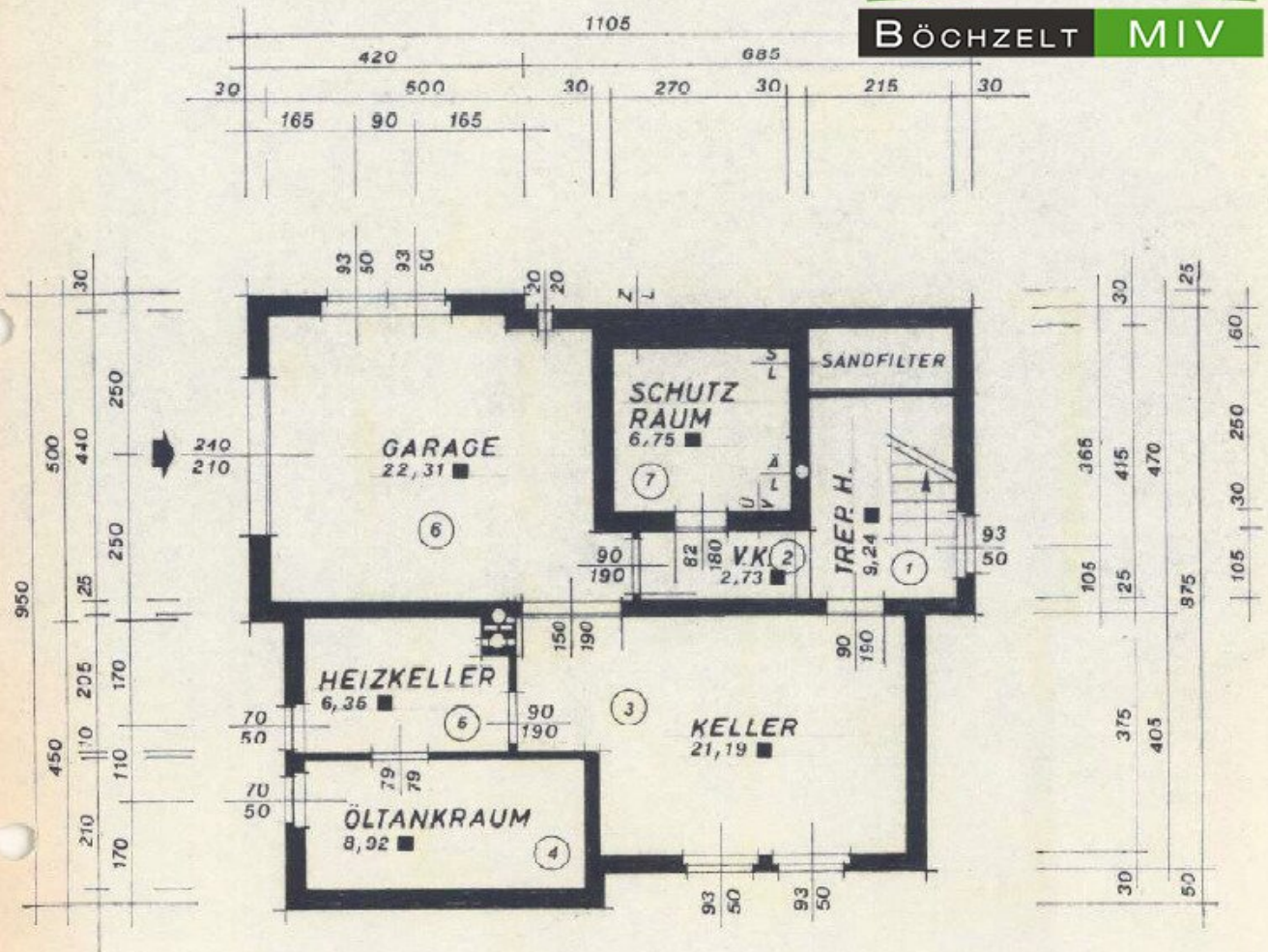
ERDGESCHOSS



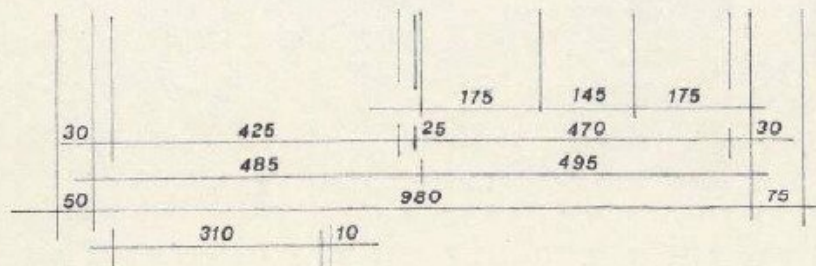


OBERGESCHOSS



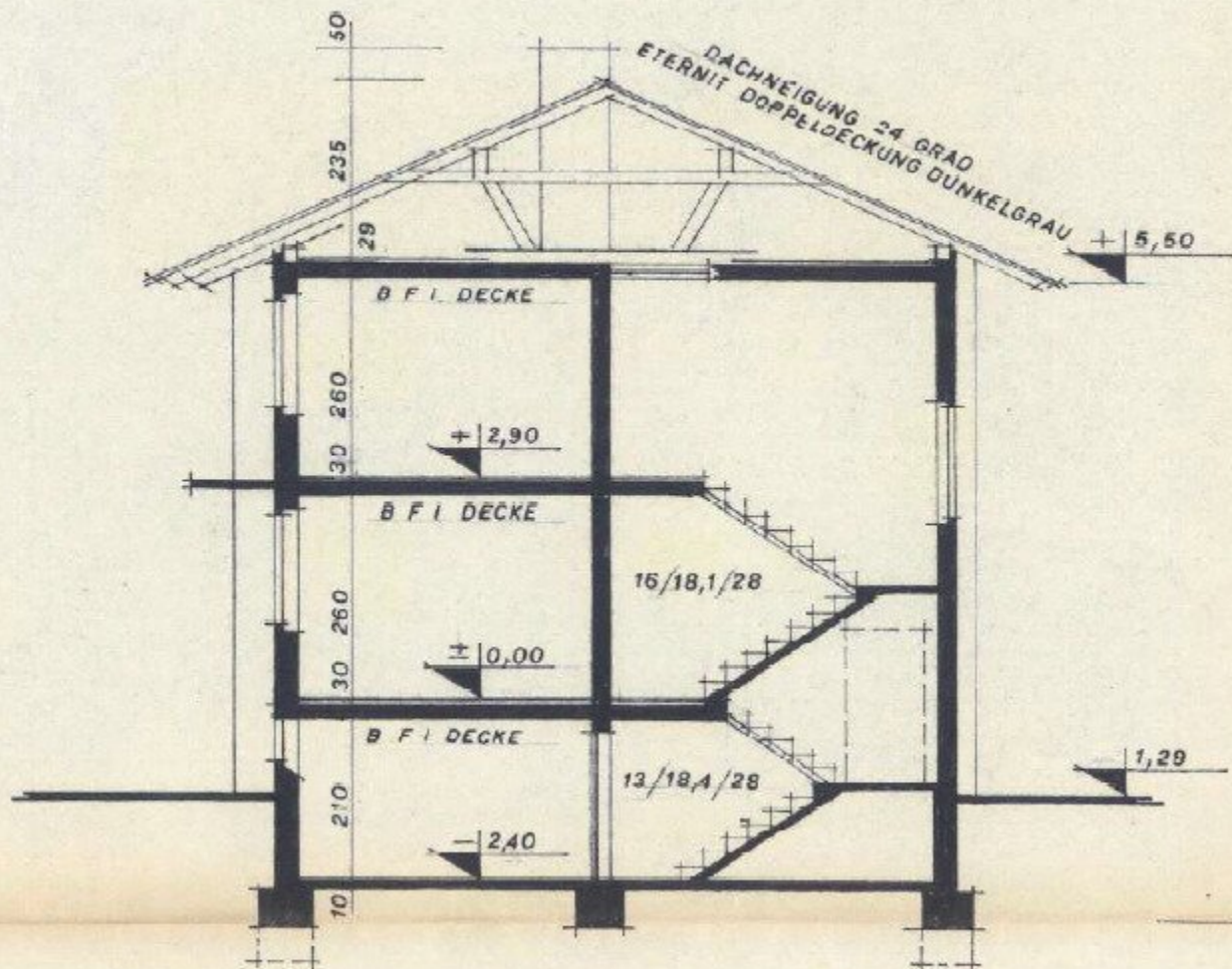


KELLERGEHOSS



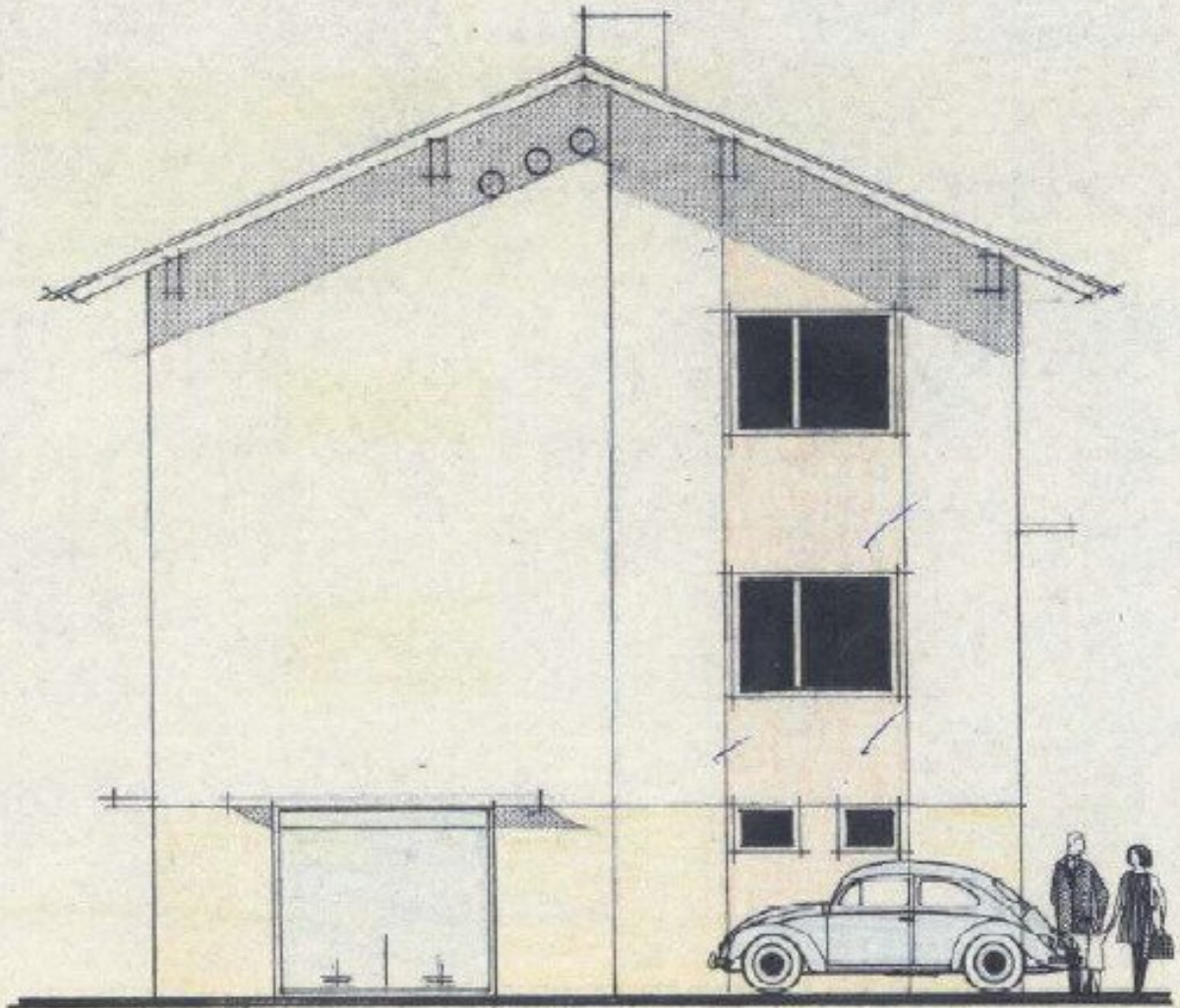
BÖCHZELT

MIV



BÖCHZELT

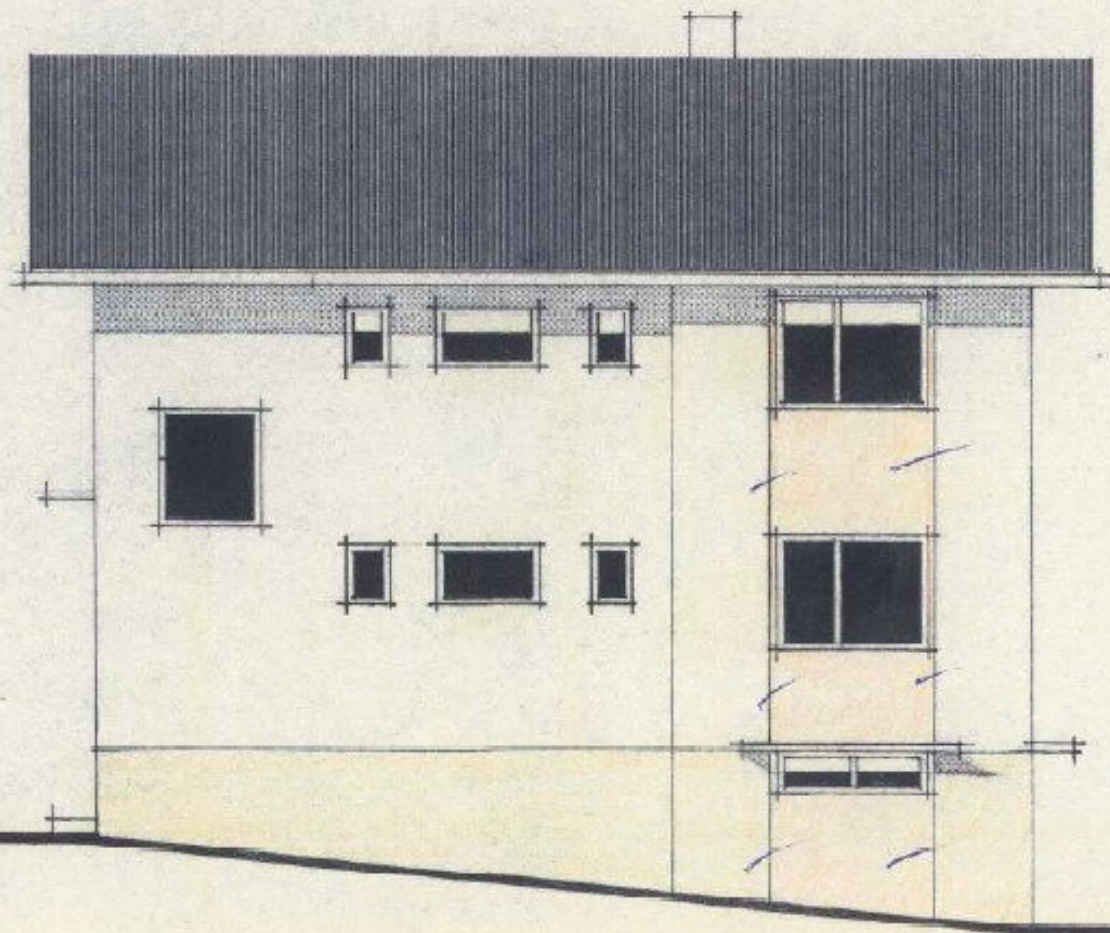
MIV



NORD SEITE

BÖCHZELT

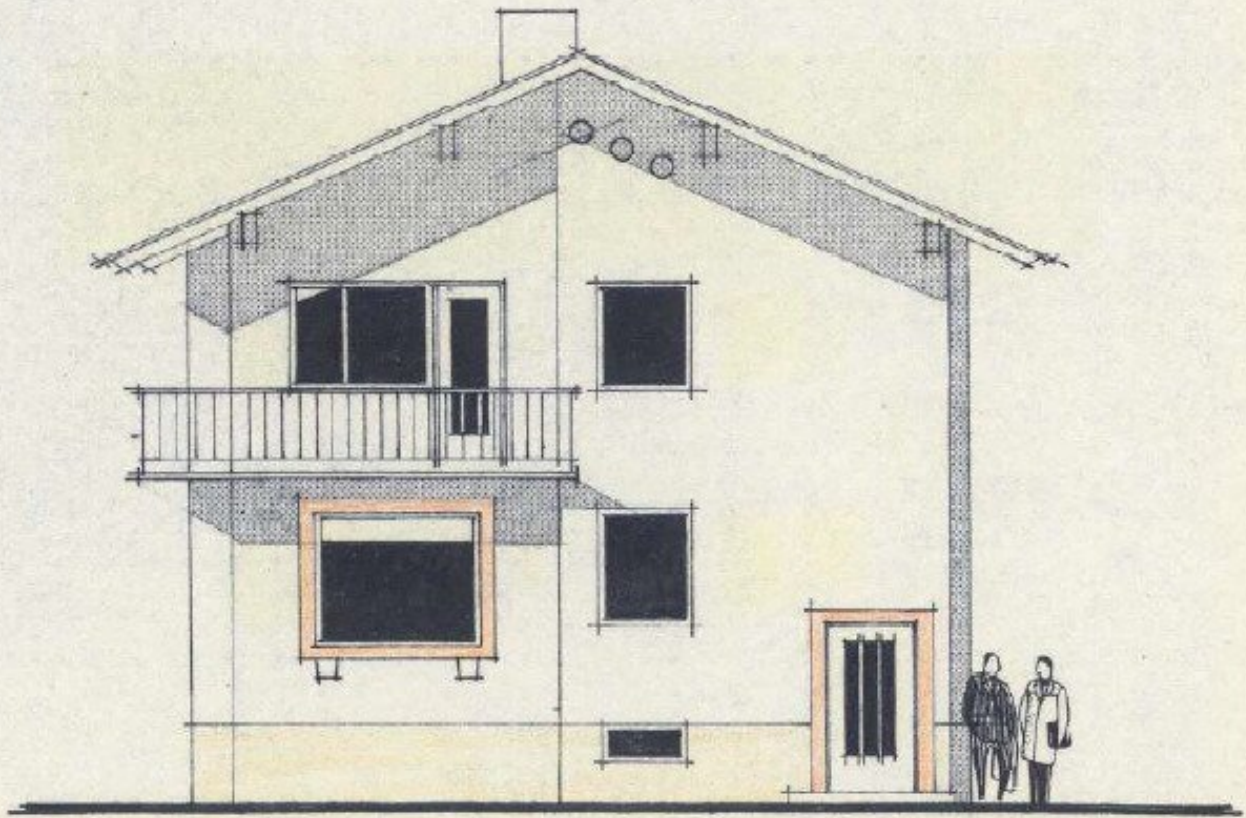
MIV



vom OSTEN

BÖCHZELT

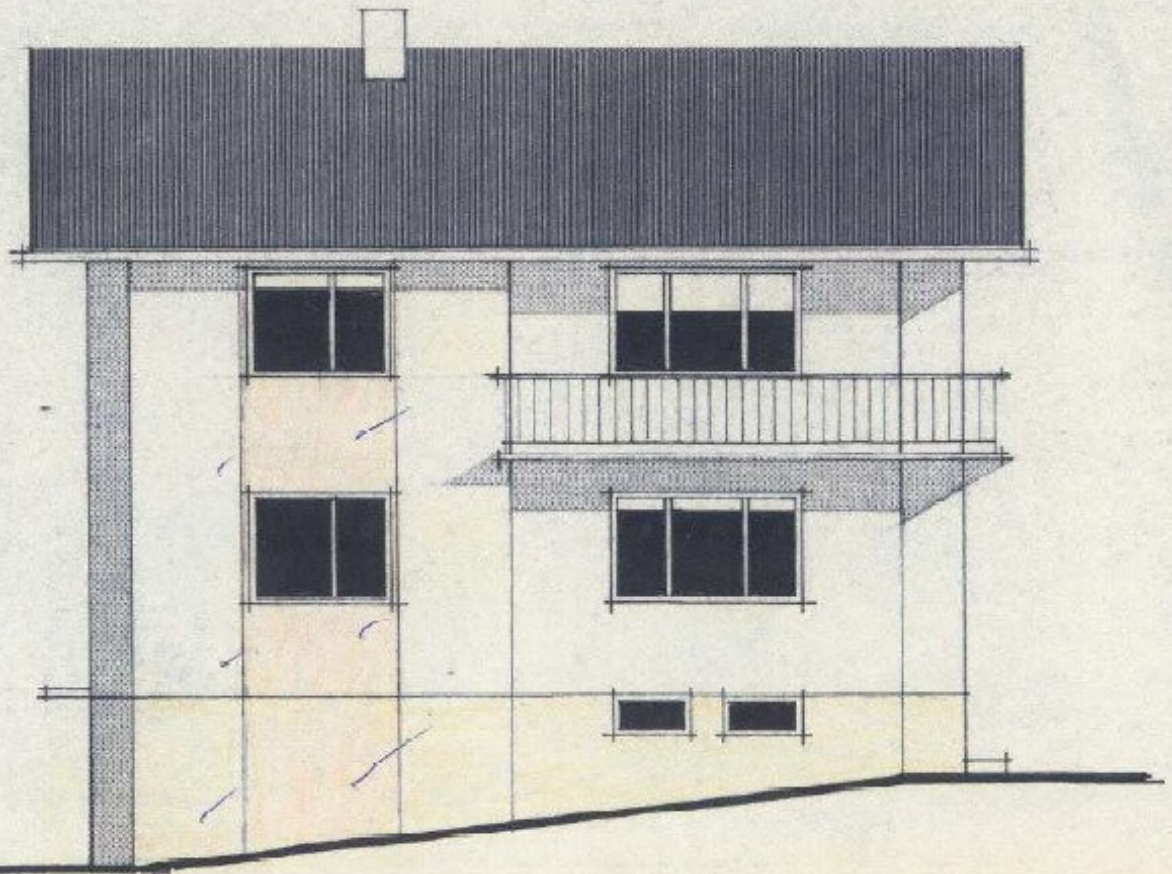
MIV



SÜD GIEBEL

BÖCHZELT

MIV



WEST ANSICHT

Topografie

EFH mit Kleinlandwirtschaft Gleinstr. 28, 8720

Hauptgebäude / Wohnhaus

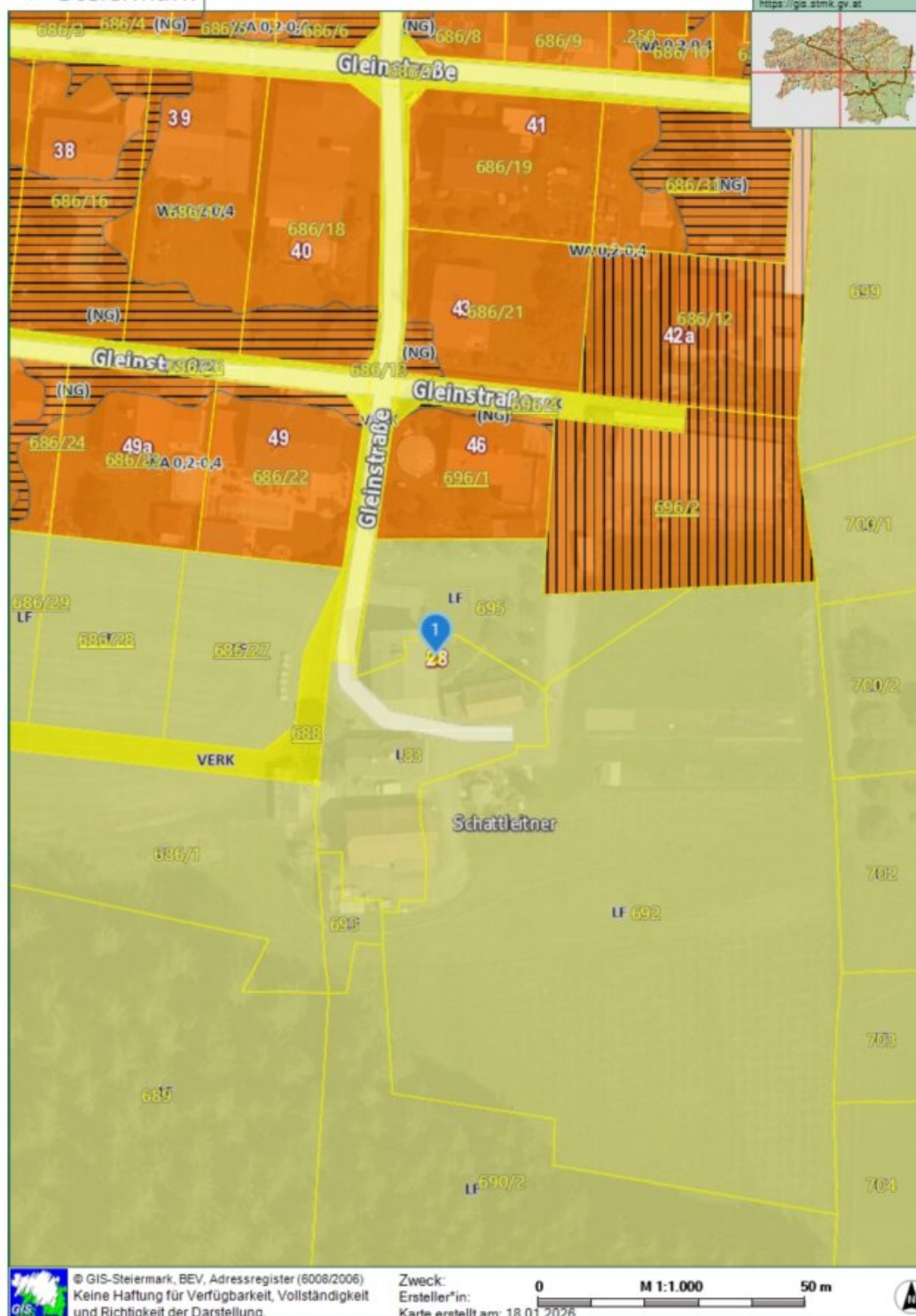
| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Kellergeschoss | 74,5 m² |
| Vorraum | 5,9 m ² |
| Lager | 19,5 m ² |
| Lager neben Heizraum | 2 m ² |
| Heizraum | 12,3 m ² |
| Garage | 22,3 m ² |
| Waschküche | 7,6 m ² |
| Lager | 4,9 m ² |
| Erdgeschoss | 72,4 m² |
| Eingangsbereich 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 |







Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

BÖCHZELT

MIV

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.01.2026

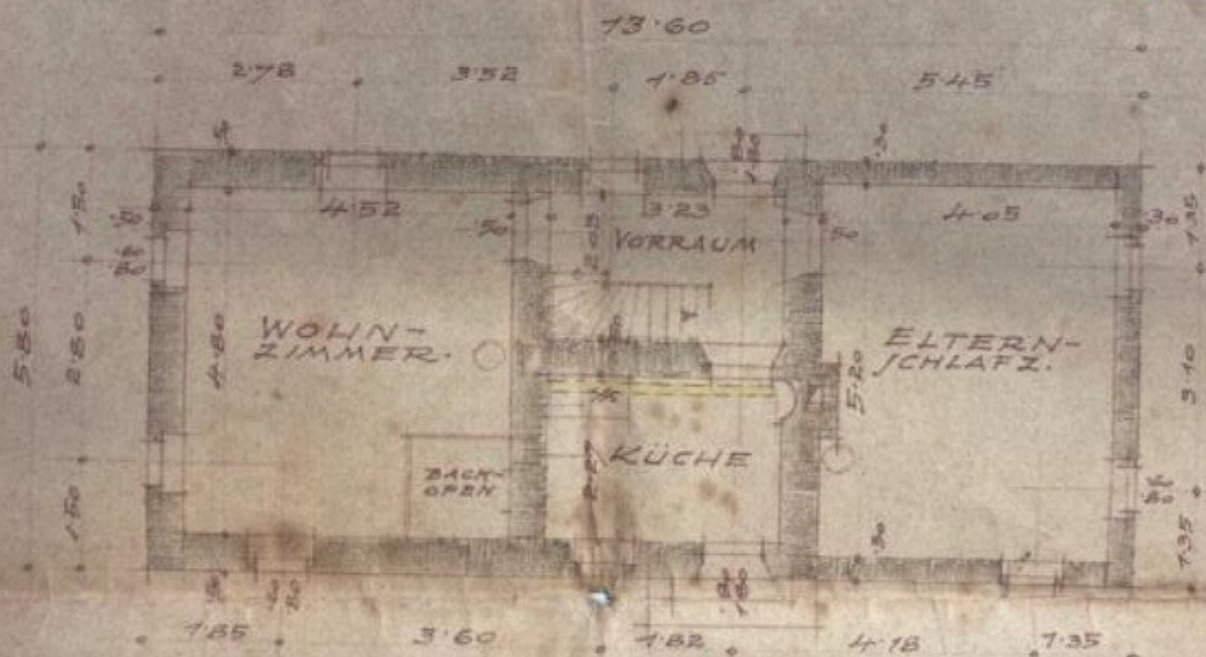
0 1:500 25 m



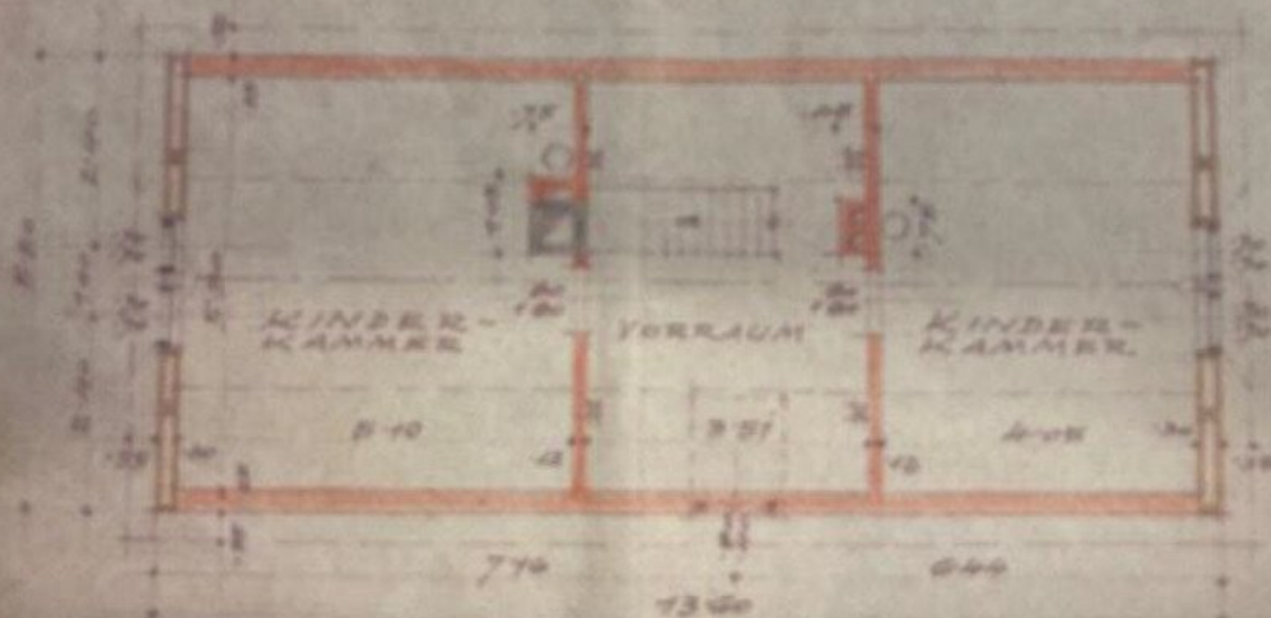
• ERDGESCHOSS •

BÖCHZELT

MIV



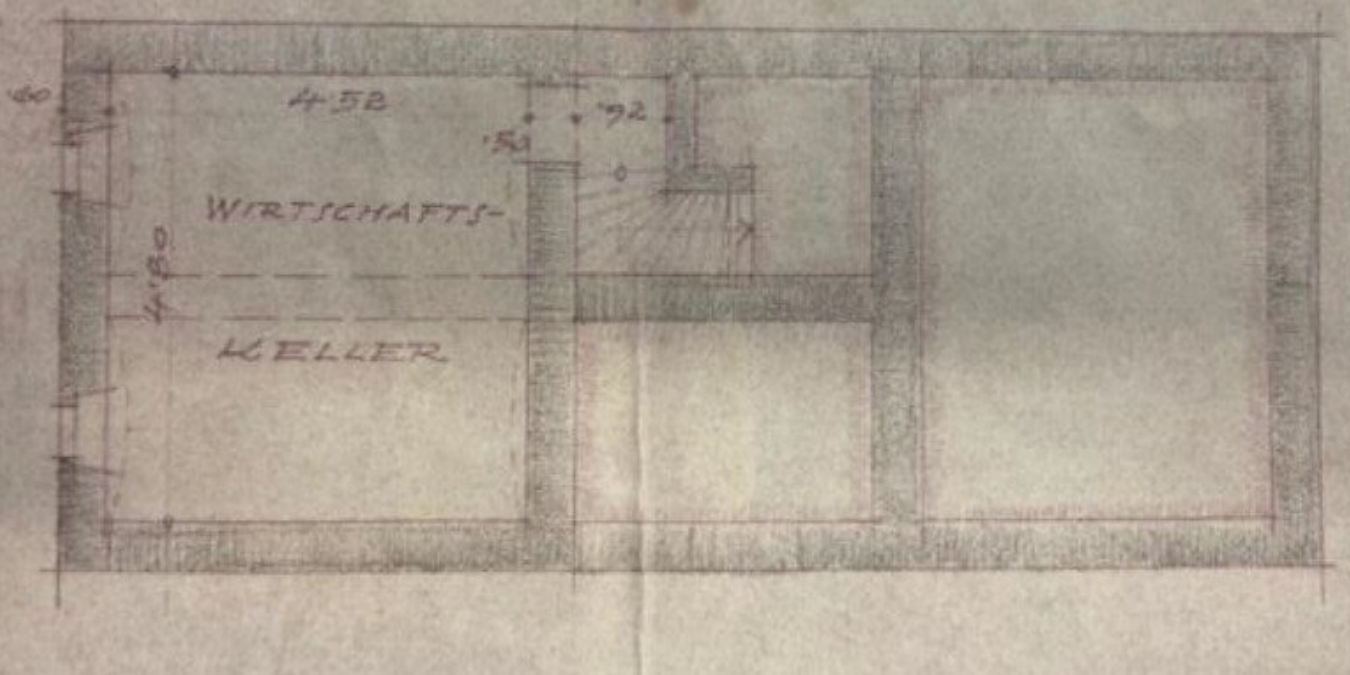
DACHGESCHOSS



• KELLERGEOSHOSS •

BÖCHZELT

MIV

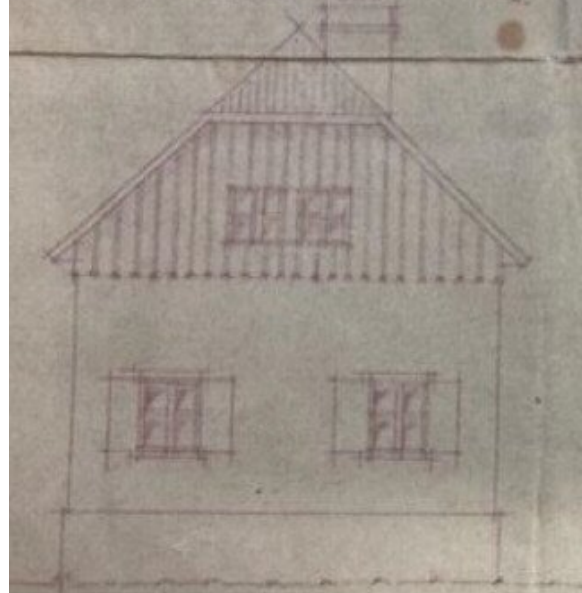


BÖCHZELT

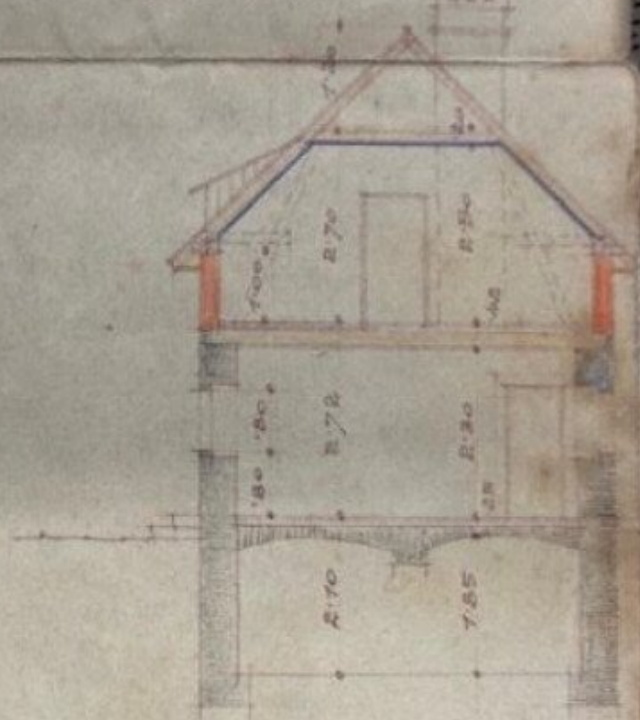
MIV

SEITENANS.

"SCHNITT"

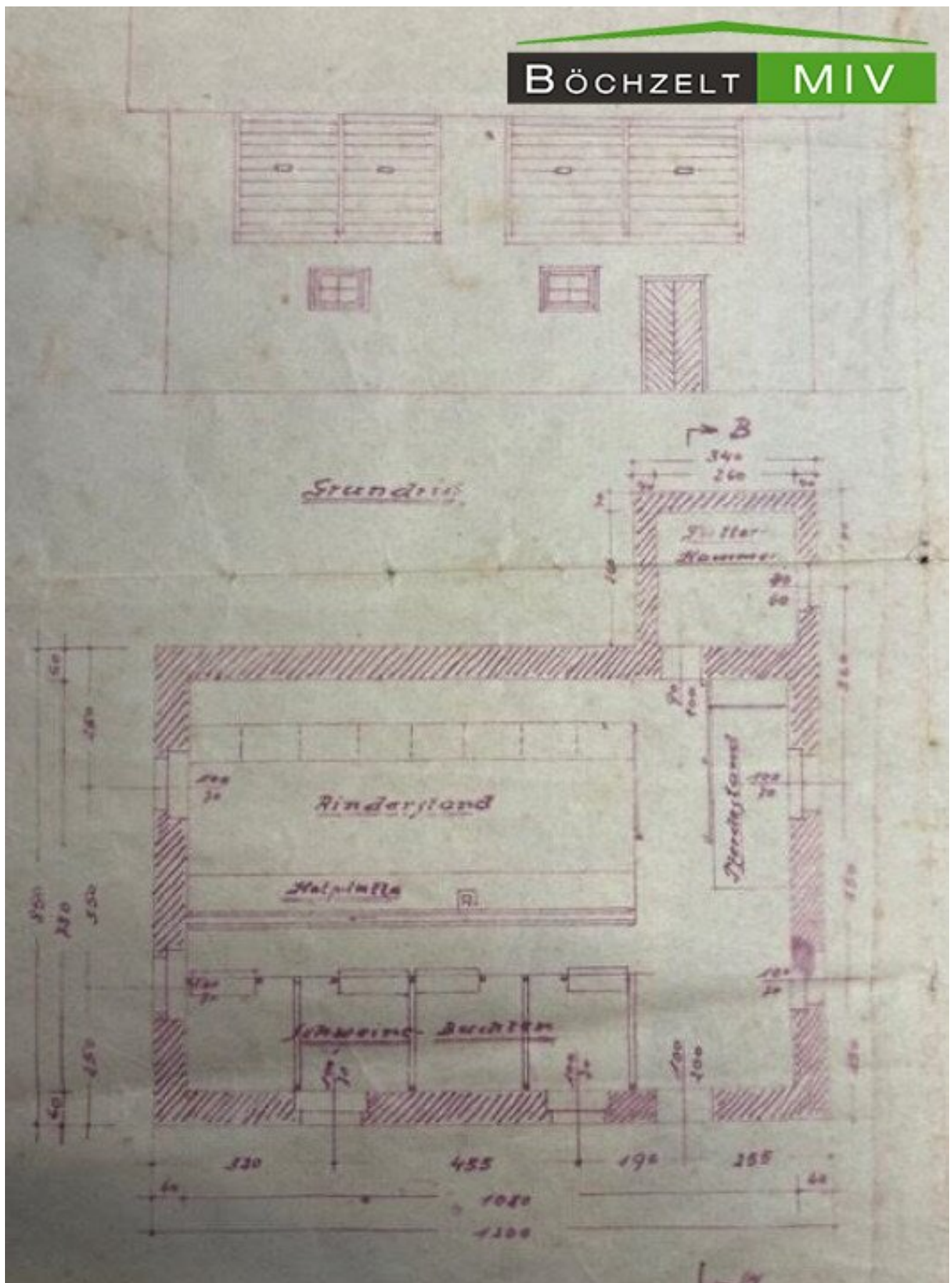


1:100



BÖCHZELT

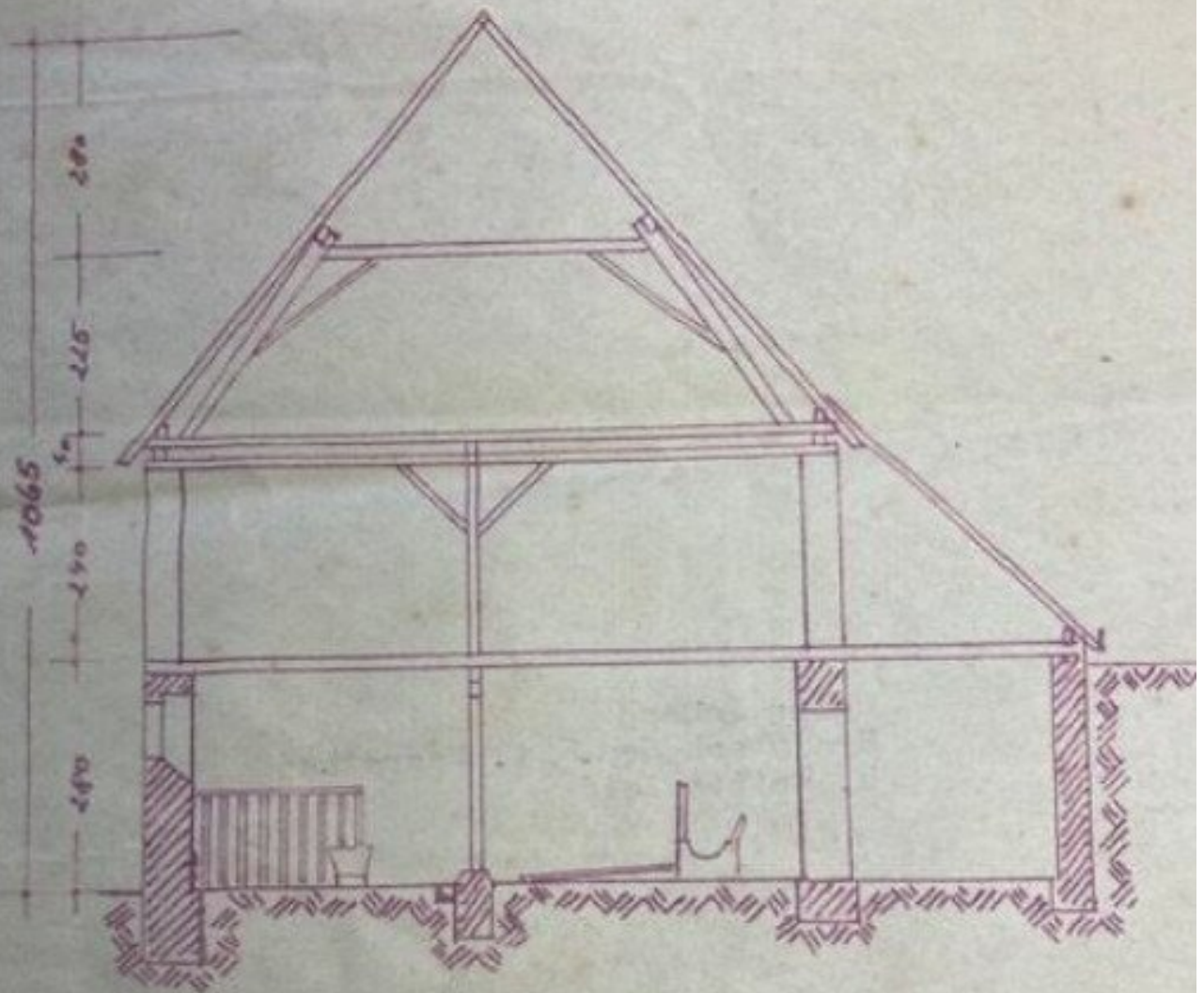
MIV



schnitt α

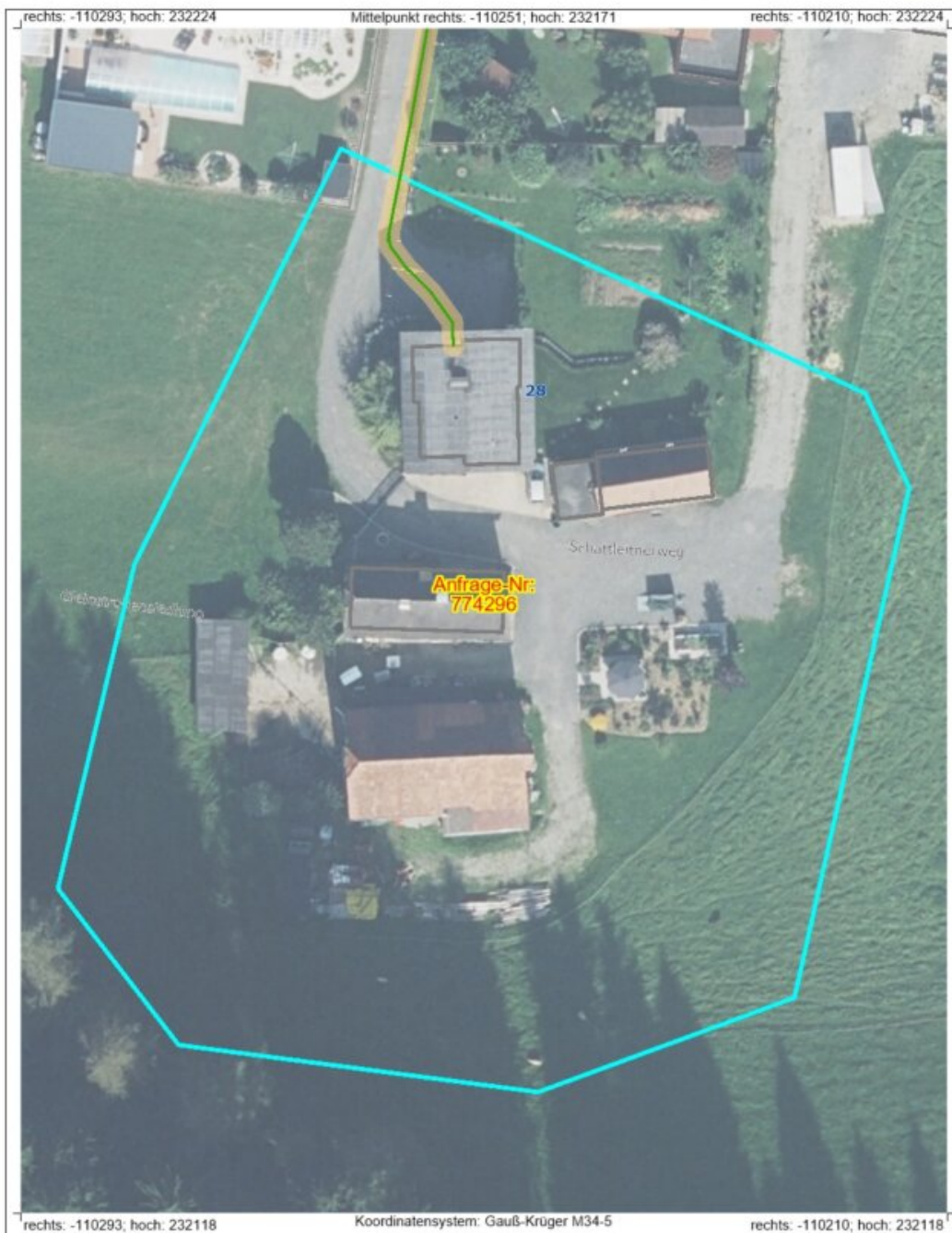
BÖCHZELT

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 Schutzbereich 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

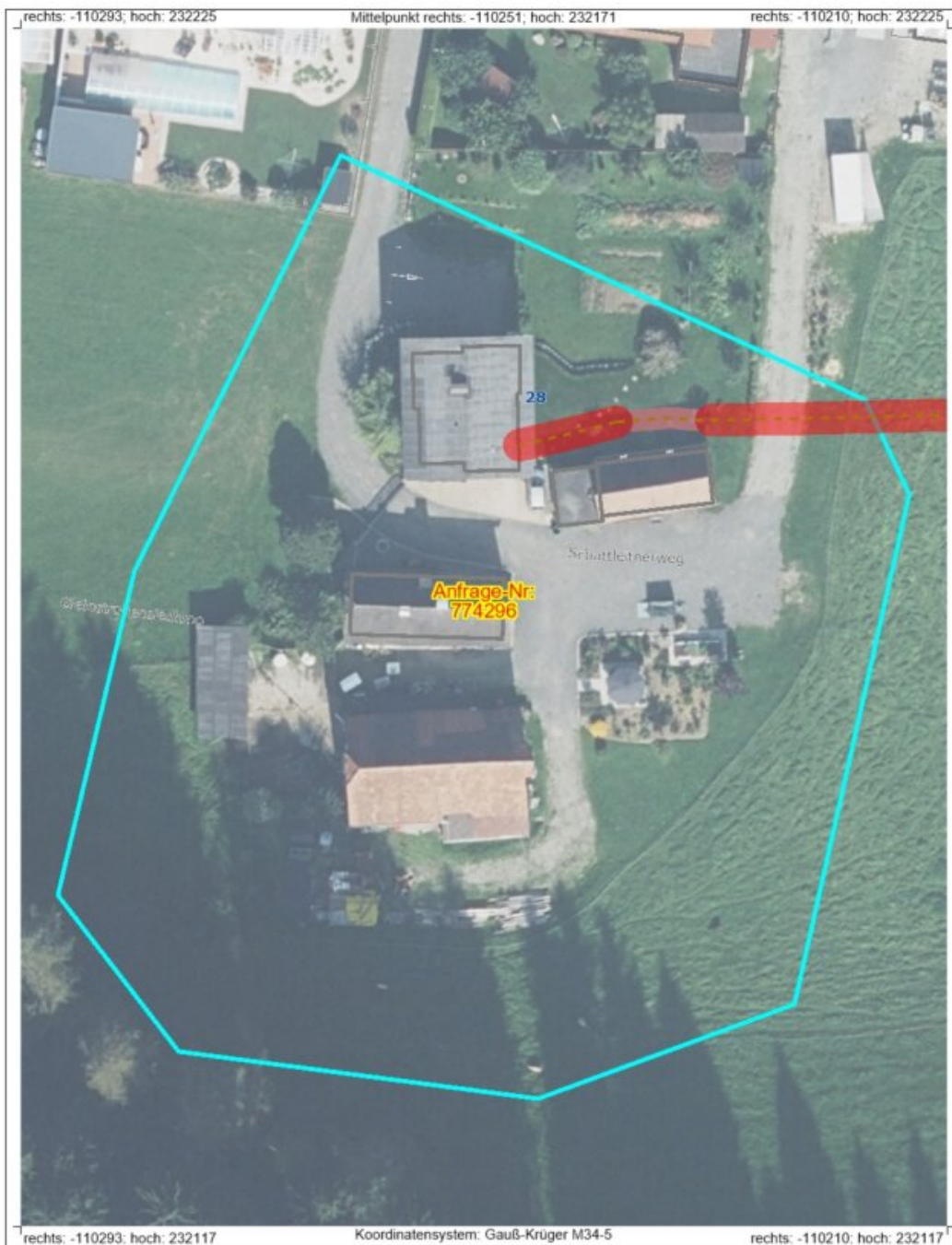


Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026



**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 (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.

**Planauskunft (Zweck: Planung)
Strom- und Datenleitungsanlagen**

**Plan mit Naturbestand
und True-Orthofotos**





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, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

| | HWB _{Ref, SK} | PEB _{SK} | CO _{2eq, SK} | f _{GEE, SK} |
|------|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| A ++ | | | | |
| A + | | | | |
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | | | |
| D | | | | D |
| E | | E | | |
| F | F | | F | |
| G | | | | |

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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) 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 _{Re(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,ReLSK} = | 38 614 kWh/a | HWB _{ReLSK} = | 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,ReLSK} = | 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 _{PEB_{n,ern},SK} = | 58 476 kWh/a | PEB _{n,ern,SK} = | 307,4 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEB_{ern},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 | |
| Ausstellungsdatum | 19.01.2026 |
| Gültigkeitsdatum | 18.01.2036 |
| Geschäftszahl | |

| | |
|--------------|----------------------|
| ErstellerIn | Steinberger Bau GmbH |
| Unterschrift | |

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 **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 verflies**, 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 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 **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.). 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 Weigl 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