

## **Architektonisches Raumwunder in Bestlage Knittelfelds: Repräsentatives Familiendomizil mit Wellness-Faktor**



**Objektnummer: 6349/1585**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

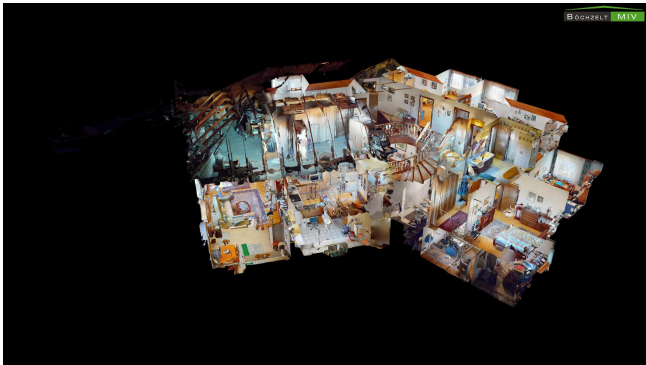
Adresse	Ghegastraße 51
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	258,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	581,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	173,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 119,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,26
Kaufpreis:	619.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.064,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

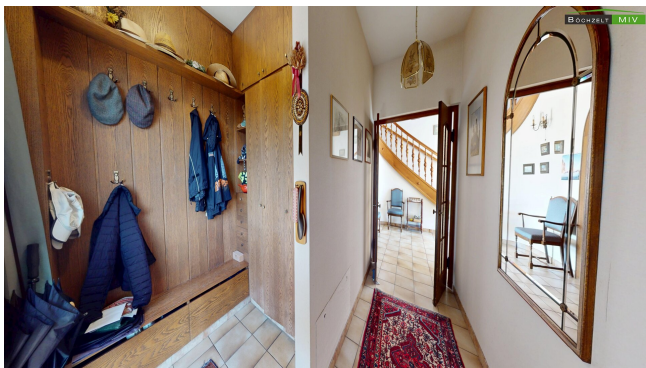


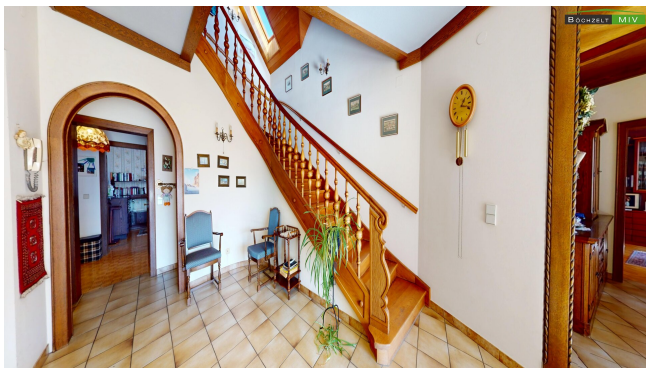
**Tobias Weikl**

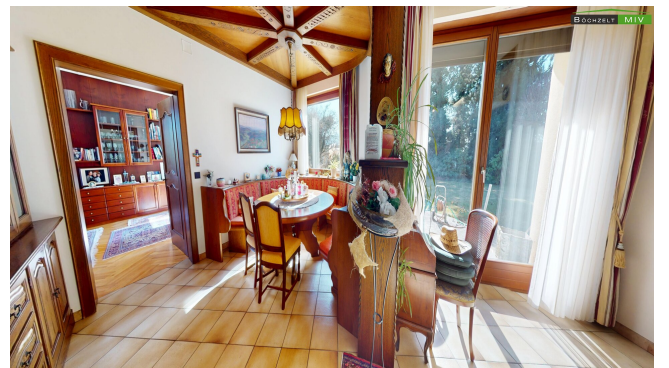
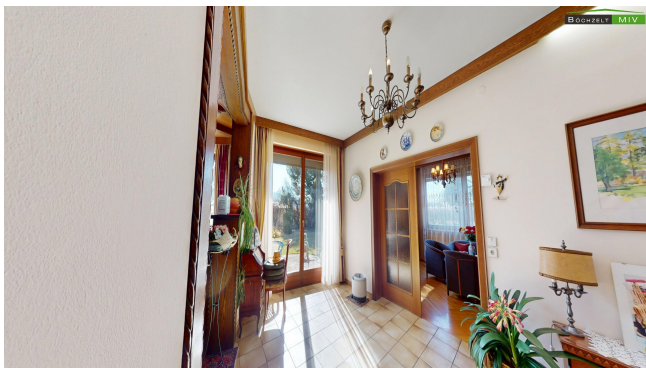


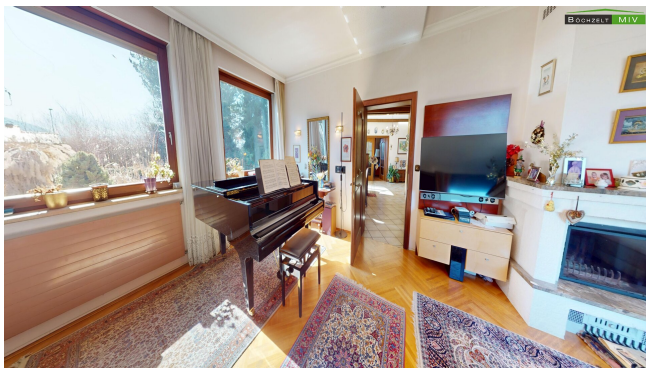


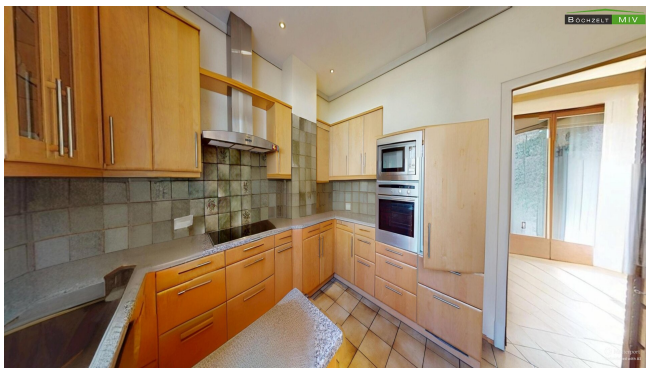


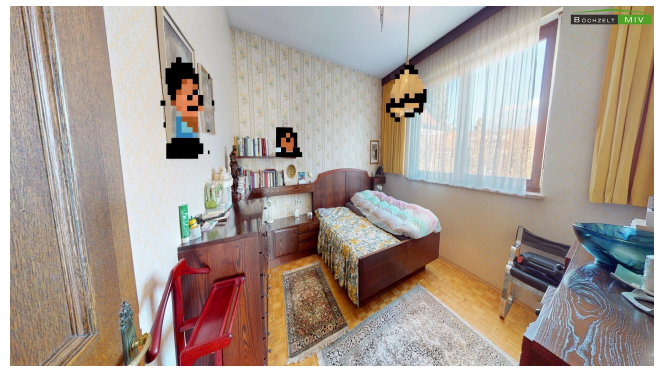










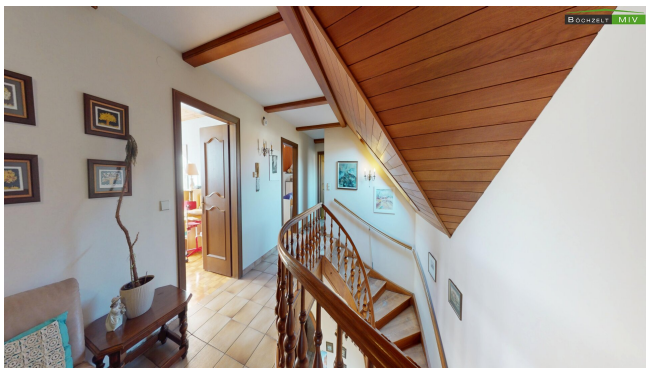


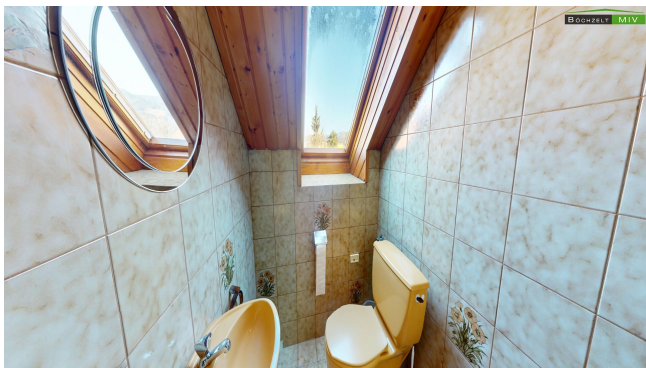


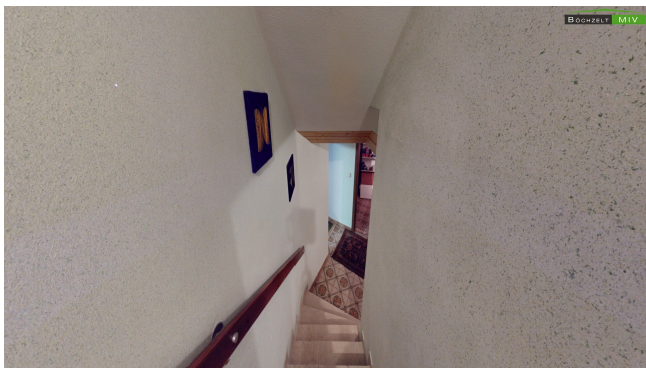


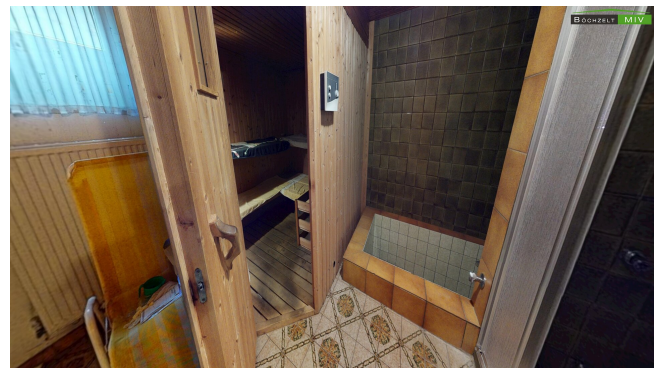








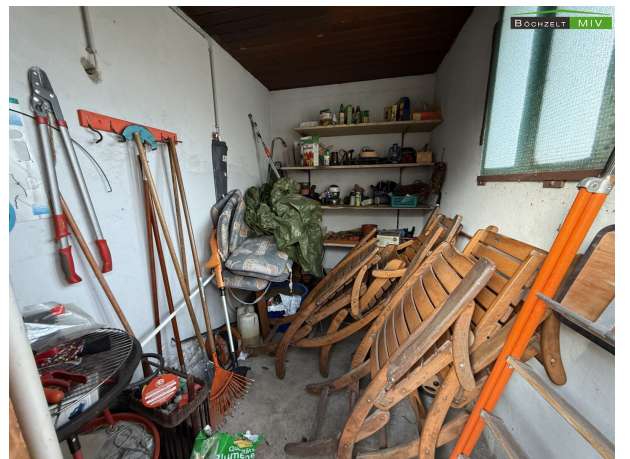














**bösch**  
Öl-Brennwert-Heizzentrale  
Superia  
Type: SPX20-A1/13  
Artikel: 458658  
Fabr.Nr.: 5970557003752  
Nennwärmeleistung: 17 - 23 kW  
Nennwärmebelastung: 24,0 kW  
Brennstoff: HEL  
zul. Betriebs-Druck: max 3 bar  
zul. Vorlaufftemp.: max 80 °C  
Rücklauftemperatur: ----- °C  
Wasserinhalt: 16 Lit  
Land: AT  
Spannung/Frequenz: 230V/50 Hz  
Elekt. Leistung: max. 800 W

**CE**  
Walter Bösch GmbH & Co KG  
Industrie Nord  
A 6890 Lustenau  
Tel.: 06677 / 8131 - 0

Ihre Kundendienststelle:  
Telefon: 7010  
Made in Austria

**Maria Klapt**  
öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer  
Ghegastraße 12 - 8720 Knittelfeld  
Tel. 0664-6509932

**JA** MESSWERT IN ORDNUNG **NEIN**  
**JA** REINIGUNG IL. Stink. Kehrordnung **NEIN**

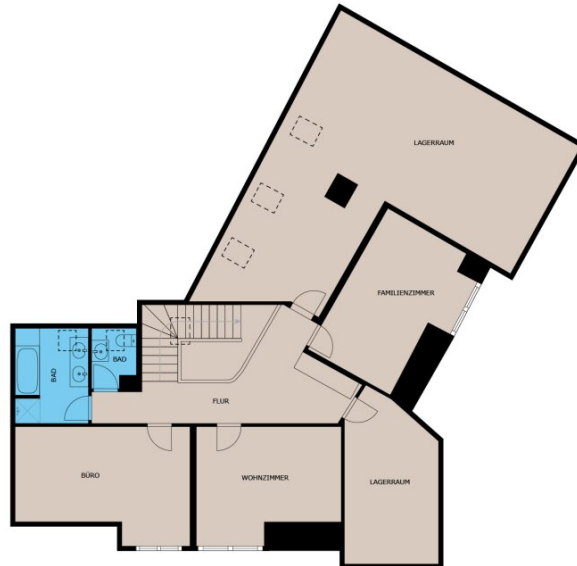
**ÜBERPRÜFT AM:**  
17 18 19 20 21 22  
1 2 3 4 5 6  
7 8 9 10 11 12  
13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26  
**NÄCHSTE ÜBERPRÜFUNG AM:**



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 181 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 191 m<sup>2</sup>  
STOCKWERK 3: 174 m<sup>2</sup>, INSGESAMT: 546 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR





STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 181 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 191 m<sup>2</sup>  
STOCKWERK 3: 174 m<sup>2</sup>, INSGESAMT: 546 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR



STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 181 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 191 m<sup>2</sup>  
STOCKWERK 3: 174 m<sup>2</sup>, INSGESAMT: 546 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR



BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1: 181 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 191 m<sup>2</sup>  
 STOCKWERK 3: 174 m<sup>2</sup>, INSGESAMT: 546 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWAHR

Der britischen Erbschaftsamt und mündlich  
Verhandlung am 14. 11. 1944 in Karlsruhe  
vorgelagert.

*Wittgenstein*



*Lauter*

*Speyerstrasse 51/1*

# BÖCHZELT MIV

Ihre Bemerkungen auf die Bedingungen  
der Bauverdingung sind dem  
Verdingungsamt Karlsruhe, 4/179  
eingereicht.

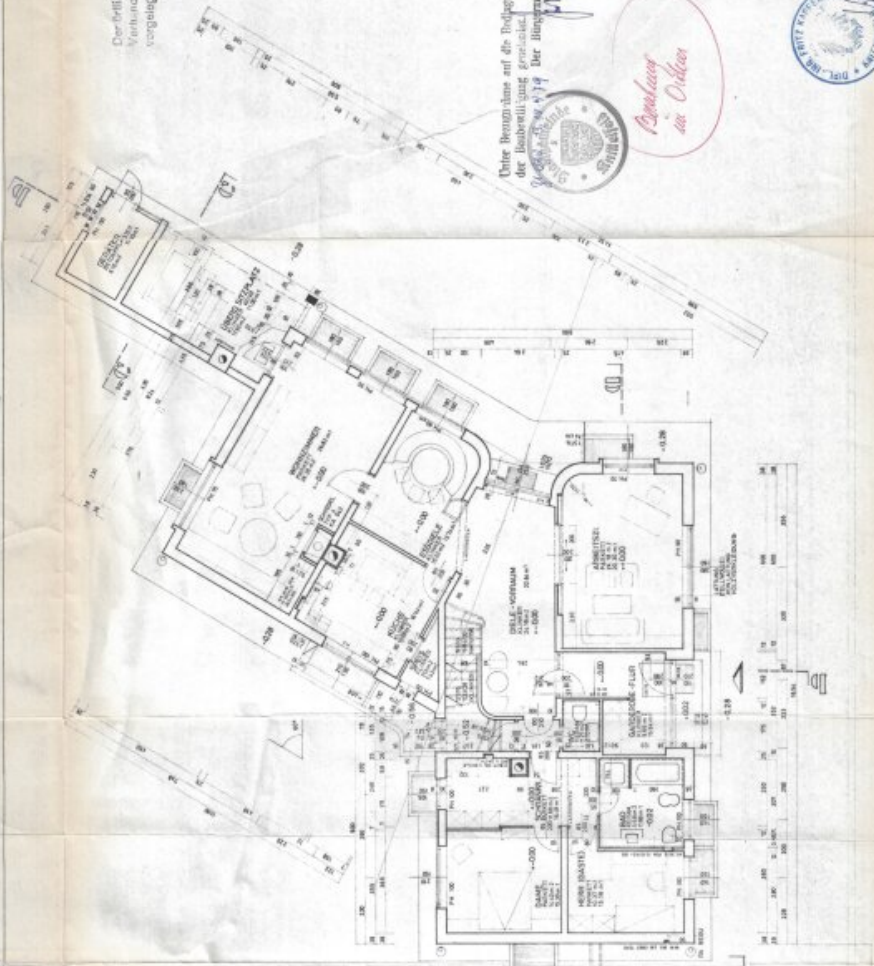


*Speyerstrasse  
51/1*

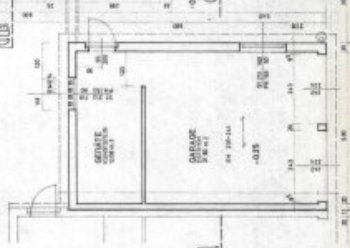
Einreichung  
für die  
ERRICHTUNG  
EINFAMILIEN-  
WOHNHAUSE  
FÜR DR. WERNER UND  
MAG. GERTRUDE KÄSTNER  
AUF PARZ. 803/4 MÖCK-  
ERKESCHLOSS

behörden:  
bauherr: *Wittgenstein*  
bauführer:

planung: *Wittgenstein*  
PLAN-NR. 1000



schnitt d-d



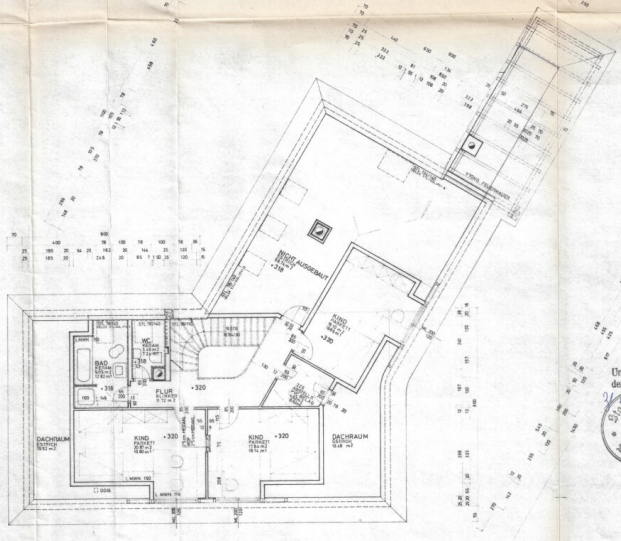
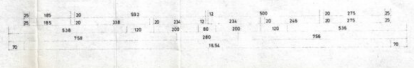


Table with 2 columns: 'M' (meters) and 'Z' (centimeters). It lists dimensions for various parts of the building.



*Gezeichnet v. J.*

Unter Bezugnahme auf die Bedingungen der Bewilligung, genehmigt.



*Berechnung von D. Müller*

*M. J.* Einreichplan

für die

**ERRICHTUNG EINES  
EINFAMILIEN  
WOHNHAUSES**

FÜR DR. WERNER und FRAU  
MAG. GERTRUDE RANEGGER

AUF PARZ. 803/4 KG KNITTELFELD  
DACHGESCHOSS M.1100

behörde:

bauherr: *R. Ranegger*

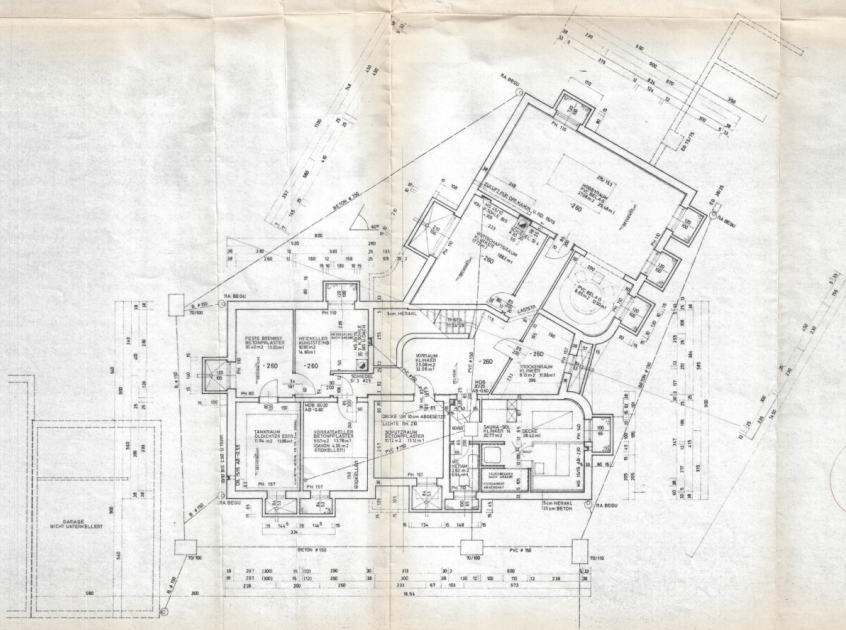
bauführer:

planung: *planungs*



PLAN NR. 20.05 2010

Unter Vorzugnahme auf die Bebauungs-  
satzung der Gemeinde Knittelfeld vom 12. 10. 1934  
vom Bürgermeister *J. W.*



einreichplan  
für die

ERRICHTUNG EINES  
EINFAMILIEN  
WOHNHAUSES  
FÜR DR. WERNER und FRAU  
MAG. GERTRUDE RANEGGER  
AUF PARZ. 803/4 KG KNITTELFELD  
KELLERGESCHOSS M 1100

*Beibehaltung  
im Original*

behörde:  
bauherr: *Kanitschke*  
bauführer:



planung: *PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
DR. G. RANEGGER  
PLAN NR. 20/30*

**BÖCHZELT MIV**

einreichung  
für die  
**ERRICHTUNG E  
INFAMILIEN  
WOHNHAUS**  
FÜR DR. WERNER und  
MAG. GERTRUDE RAN  
AUF PARZ. 803/4, KÖNN  
SCHNITTE

behörde  
bauherr: *Werner*  
bauführer:

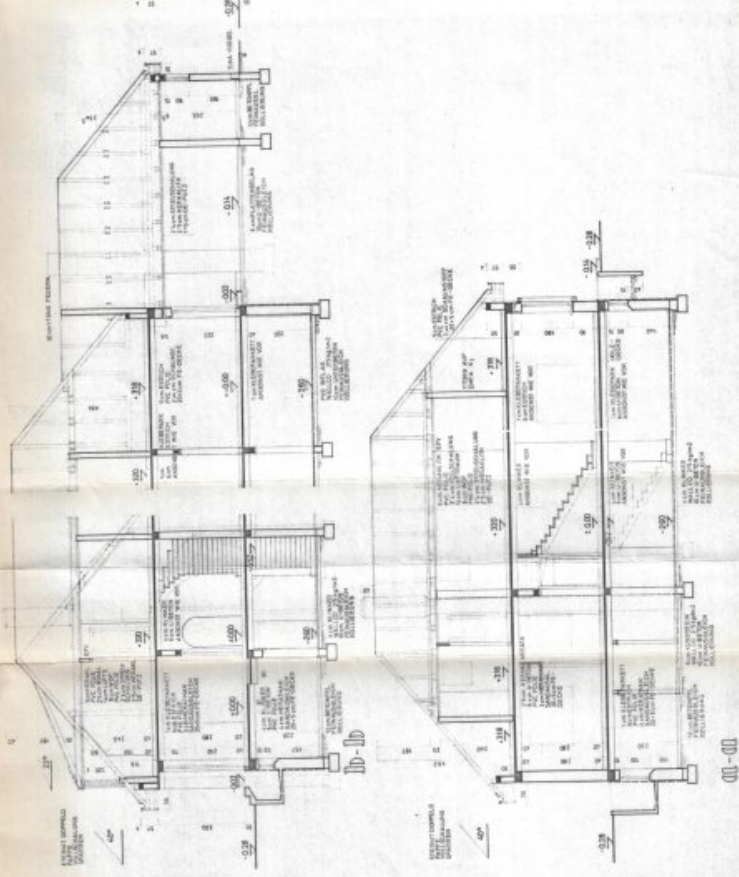
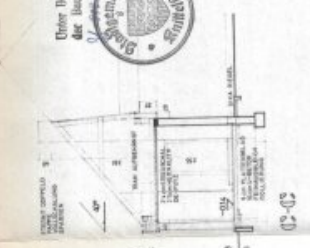
planung: *W. Böchzelt*  
508 1400000  
15. 10. 1938



*Konstruktion  
im Detail*



Unter Beachtung der Bestimmungen  
des Bauordnungs- u. -polizei-  
gesetzes vom 1. 10. 1937 über die  
Baugenehmigung



BÖCHZELT

MIV

einreichp  
für die  
ERRICHTUNG E  
EINFAMILIEN  
WOHNHAUS  
FÜR DR. WERNER und  
MAG. GERTRUDE RANE  
AUF PARZ. 803/4 KONKAT  
ANSICHTEN M1/100 LAGE

behörde:  
bauherr: Böhm  
bauführer:  
planung: BOCHZELT MIV

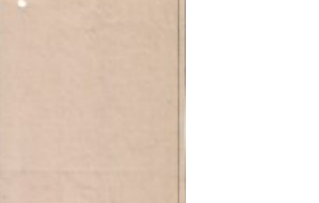
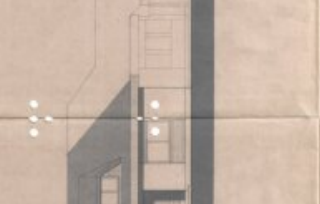
*Gebrüder Böhm  
Planarchitekten*



süd



west



ost



nord-west



DIEGASSTRASSE

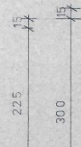
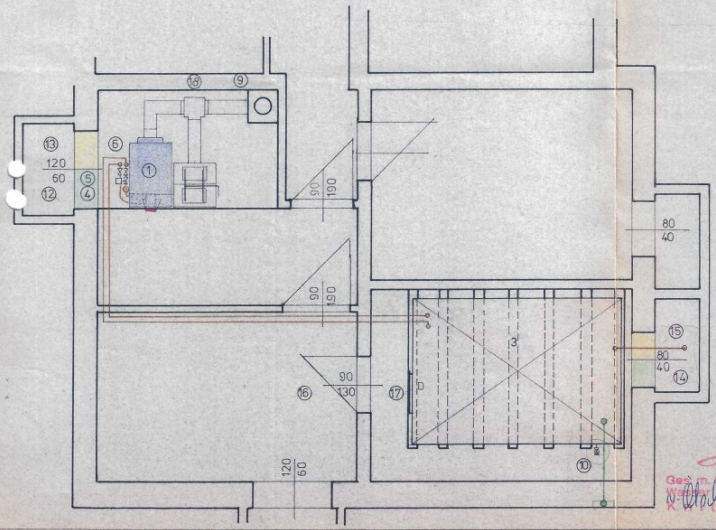
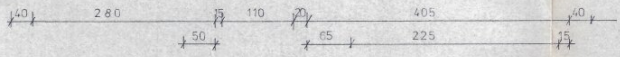
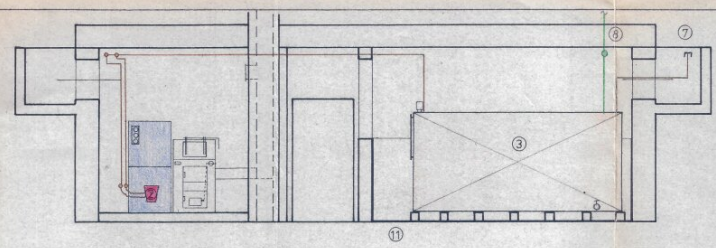
PARKSTRASSE

nord

*Gebrüder Böhm*

Unter Bezugnahme auf die Bedingungen  
der Baubewilligung genehmigt.  
Z. 030-15, 21.7.80 Der Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*



18	Rauchgasweiche	
17	Tankenstiege	
16	Tankraumeinstieg	
15	Tankraumabluft	
14	Tankraumzuluft	
13	Heizraumabluft	
12	Heizraumzuluft	
11	abdichte Wanne	
10	Entschlammventil	
9	Explosionsklappe	
8	Tank Be- und Entlüftung	
7	Tankföhlleitung	
6	Absperrorgan	
5	Magnetventil	
4	Ölfilter	
3	Öllagerbehälter 10630 ltr	
2	Ölbrenner Cuenod D 3L	
1	Heizkessel Hoval SR 40/225	
Nr.	Benennung	Anmerkung

*[Handwritten Signature]*  
Ges.m.H. u. Co. KG  
Währingerstraße 3  
8720 Knittelfeld

gezeichnet	Datum	Name	<b>HOPF</b>
geprüft			KNITTELFELD
Maßstab	1:50	OLFEUERUNGSANLAGE Dr. RANEGGER Kornblumenstraße 3 8720 Knittelfeld	Zeichnungs- Nr. 016/1980





# Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	8720 - Ghegastraße 51	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1984
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ghegastraße 51	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	803/4	Seehöhe	654 m

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

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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)	343,1 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	274,5 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 135,8 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	859,3 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,76 1/m
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	1,32 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>

## Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4430 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-16,0 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,460 W/m <sup>2</sup> K
LEK <sub>v</sub> -Wert	41,44
Bauweise	schwere

## EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Öl
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Re,GRK</sub> = 88,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>GRK</sub> = 88,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>GRK</sub> = 136,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,GRK</sub> = 1,22
Erneuerbarer Anteil	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 40 885 kWh/a	HWB <sub>ReLSK</sub> = 119,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 40 322 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 117,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 2 630 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 55 610 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 162,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,33
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,21
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,28
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 4 765 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 60 375 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 176,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 74 992 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 218,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ni,ern</sub>,SK</sub> = 71 386 kWh/a	PEB <sub>ni,ern,SK</sub> = 208,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>,SK</sub> = 3 606 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 10,5 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2<sub>eq</sub>,SK</sub> = 18 225 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 53,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,26
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Ausstellungsdatum	12.03.2026	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.03.2036		
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.

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

## GUTSCHEIN FÜR EINE KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Dazu bedarf es zuerst allerdings der Ermittlung eines  
realistischen Verkaufswertes!

Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine kostenlose Markt-  
wertanalyse Ihrer Liegenschaft im Wert von 299 € inklusive:

- Marktwertanalyse
- Grundbuchsauszug
- Drohnenaufnahmen
- Fotos der Liegenschaft
- Kataster- und Lageplan
- Flächenwidmungsplan

JETZT BEWERTUNG SICHERN:

**03512/82237**



**Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

**Sie sind mit Ihrer Hausverwaltung unzufrieden?**

**VERWALTUNGSWECHSEL**

**leicht gemacht - jetzt Verwaltungsangebot anfordern!**

Ihre derzeitige Hausverwaltung ist schwer zu erreichen, kümmert sich nicht um Probleme in der Liegenschaft oder ignoriert die Anliegen der Eigentümer?

Gerne sehen wir uns Ihre Liegenschaft unverbindlich an, erstellen Ihnen ein attraktives Verwaltungsangebot und erledigen natürlich auch die Übernahme und Kündigung der Vorverwaltung!

- kompetente Hausverwaltung direkt aus der Region
- Notdienstnummer abends und am Wochenende
- regionales Professionistennetzwerk
- eigenes Haustechniker-Team
- 70 Jahre Branchenerfahrung
- MRG-, WEG- und Subverwaltung



**JETZT ANGEBOT SICHERN:**

**03512/82237**



**Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

## Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einem Anwesen, das Ihnen nicht nur außergewöhnlich viel Platz bietet, sondern auch durch architektonische Finesse und eine unvergleichliche Lage besticht? Dieses 1981 in massiver Ziegelbauweise errichtete und stetig modernisierte Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen von Knittelfeld lässt keine Wünsche offen.

Auf einem herrschaftlichen Grundstück von ca. 1.561 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Gesamtnutzfläche von rund 581 m<sup>2</sup> (davon ca. 258 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche) entfaltet sich hier ein Wohnkonzept, das seinesgleichen sucht. Ob als großzügiger Landsitz für die große Familie, für das Konzept Mehrgenerationen-Wohnen oder theoretisch sogar als Zweifamilienhaus – hier ist alles möglich.

Bereits beim Betreten des **Erdgeschosses** empfängt Sie eine über 24 m<sup>2</sup> große, einladende Diele. Das Herzstück des Hauses bildet der fließende Übergang vom repräsentativen Wohnzimmer (über 36 m<sup>2</sup>) in den Essbereich und die angrenzende, voll ausgestattete Einbauküche (inkl. praktischer Speis). Ein Kaminofen sorgt hier an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Große Fensterflächen (teils mit außenliegendem Sonnenschutz) garantieren einen traumhaften Grünblick in den eigenen Garten. Von hier aus gelangen Sie auch auf die überdachte Süd-Terrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>) – Ihr neuer Lieblingsplatz für den Sommer.

Das Erdgeschoss bietet zudem einen intelligent separierten Schlaftrakt, der barrierefrei/rollstuhlgerecht konzipiert ist: Ein geräumiges Arbeitszimmer, zwei getrennte Schlafzimmer (Master-Bedroom), ein eigener Schrankraum (über 11 m<sup>2</sup>) sowie das moderne Badezimmer und ein separates WC.

Das **Dachgeschoss** präsentiert sich als perfektes Reich für Kinder, Gäste oder als eigenständige Wohneinheit. Ein heller Flur führt zu drei überdurchschnittlich großen (Schlaf-/Kinder-)Zimmern (ca. 18 bis 21 m<sup>2</sup>). Ein eigenes, fast 10 m<sup>2</sup> großes Badezimmer sowie ein separates WC auf dieser Ebene verhindern den morgendlichen Stau im Bad und unterstreichen das Potenzial zur Nutzung als Zweifamilienhaus.

Der **Keller** dieses Hauses ist weit mehr als nur Stauraum. Mit rund 174 m<sup>2</sup> Fläche gleicht er einer eigenen Freizeitoase. Neben den klassischen Hauswirtschafts-, Trocken- und Technikräumen erwartet Sie hier ein Highlight: Der Wellnessbereich mit eigener Sauna (ca. 21 m<sup>2</sup>), dazugehörigem WC und einem gigantischen Hobby- und Ruheraum von knapp 46 m<sup>2</sup>. Ob privates Fitnessstudio, Heimkino oder Billardzimmer – hier haben Sie den Platz dafür.

Das Haus wurde laufend gepflegt und durch wertvolle Investitionen aufgewertet. Das gibt Ihnen als Käufer Planungssicherheit:

- **2023:** Aufwendige Dachsanierung (Walmdach) nach Hagelschaden im Wert von ca.

100.000 €.

- **2015:** Hochwertige Sanierung des Badezimmers und des WCs im Erdgeschoss.
- **2015:** Austausch der Heizanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige **Doppelgarage (ca. 44 m<sup>2</sup>)**, einen Geräteschuppen für Ihre Gartengeräte sowie enorme Staumöglichkeiten im unausgebauten Dachboden (ca. 100 m<sup>2</sup>).

### **Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:**

- **Kaufpreis:** 619.000,00 €
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.561 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 258,51 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 581,61 m<sup>2</sup> (inkl. KG & Nebenflächen)
- **Zimmer:** 8,5 (davon 5 mögliche Schlafzimmer)
- **Bäder / WCs:** 2 Bäder sowie 3 WC
- **Baujahr:** 1981 (Massiv/Ziegel)
- **Letzte Sanierungen:** 2015 (Bad/Heizung), 2023 (Dach komplett neu)
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung, Kamin, Heizofen
- **Parken:** Doppelgarage (ca. 44 m<sup>2</sup>) + Parkplätze

- **Ausstattungshighlights:** Eigener Wellnessbereich (Sauna), rollstuhlgerechtes EG, Einbauküche, Süd-Terrasse, riesiger Garten, Walmdach, Grillstelle, Außenliegender Sonnenschutz etc.

Ein Anwesen dieses Kalibers, das eine derart massive Bauqualität, so viel Raumangebot, durchdachte Sanierungen und eine solche Bestlage in Knittelfeld kombiniert, kommt selten auf den Markt. Sichern Sie sich dieses architektonische Juwel!

*Interesse geweckt? Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne unter 0660 4740573 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 <650m

Apotheke <625m

Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <875m

Kindergarten <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.025m

### **Sonstige**

Bank <625m

Geldautomat <625m

Post <1.200m

Polizei <1.725m

### **Verkehr**

Bus <275m

Autobahnanschluss <1.450m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <5.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap