Wohn- und Geschäftshaus mit großem Garten in St. Stefan ob Leoben



Objektnummer: 6349/1587

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8713 Sankt Stefan ob Leoben
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,20 m²
Nutzfläche:	397,60 m²
Verkaufsfläche:	156,90 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	64,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m²:	550,80 €

Provisionsangabe:

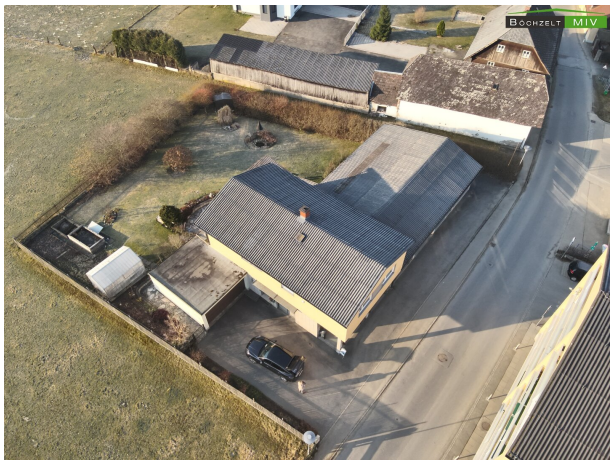
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl







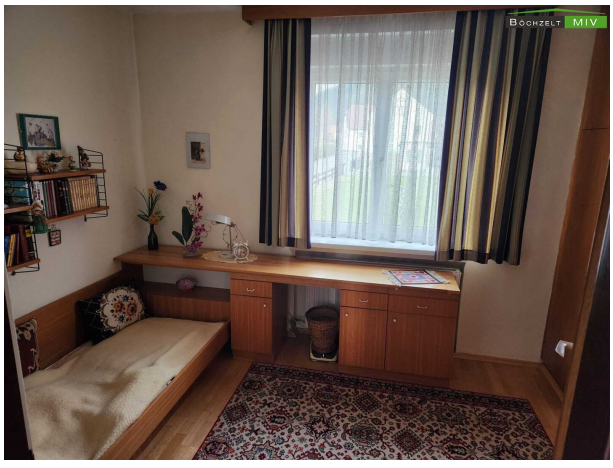

BÖCHZELT MIV
Matterport
Defurnished with AI


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

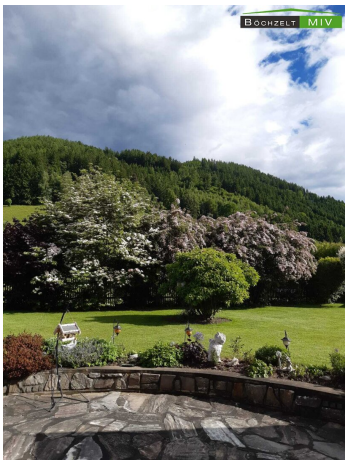




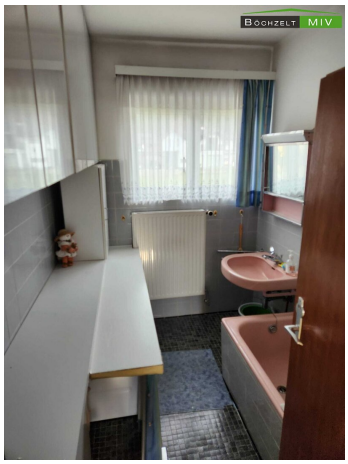






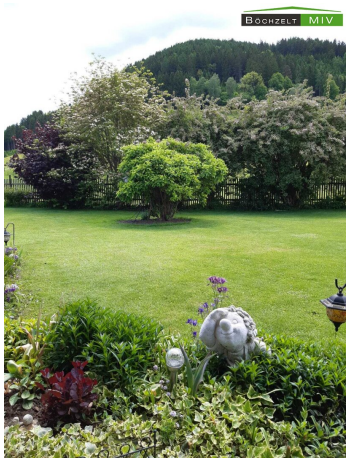


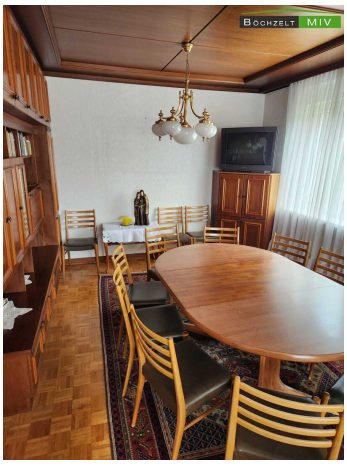




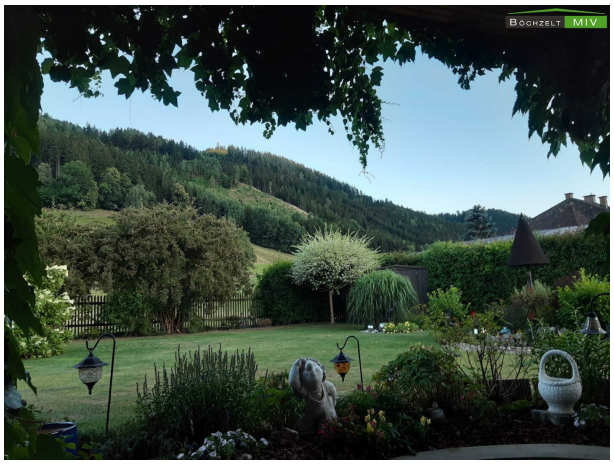








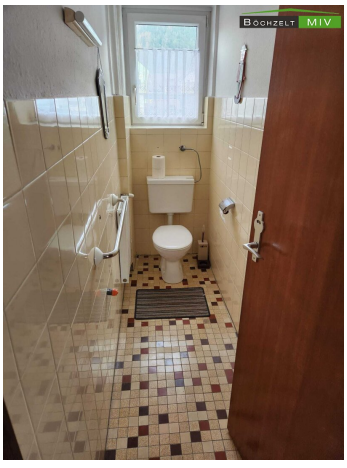




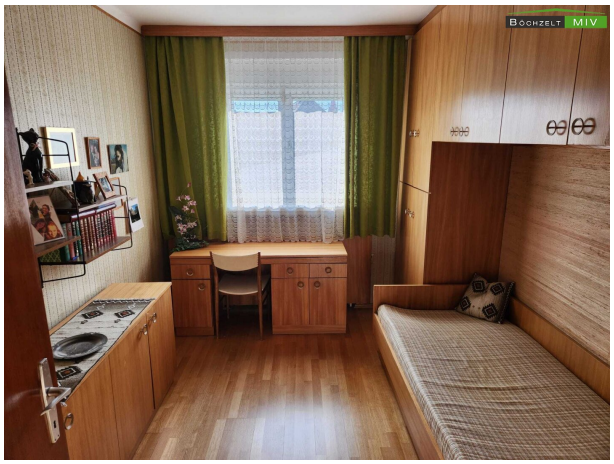


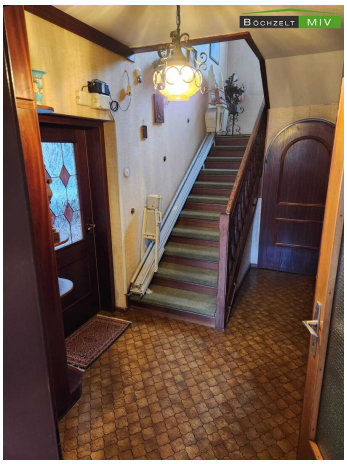












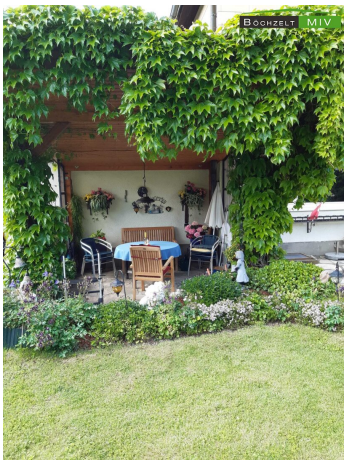


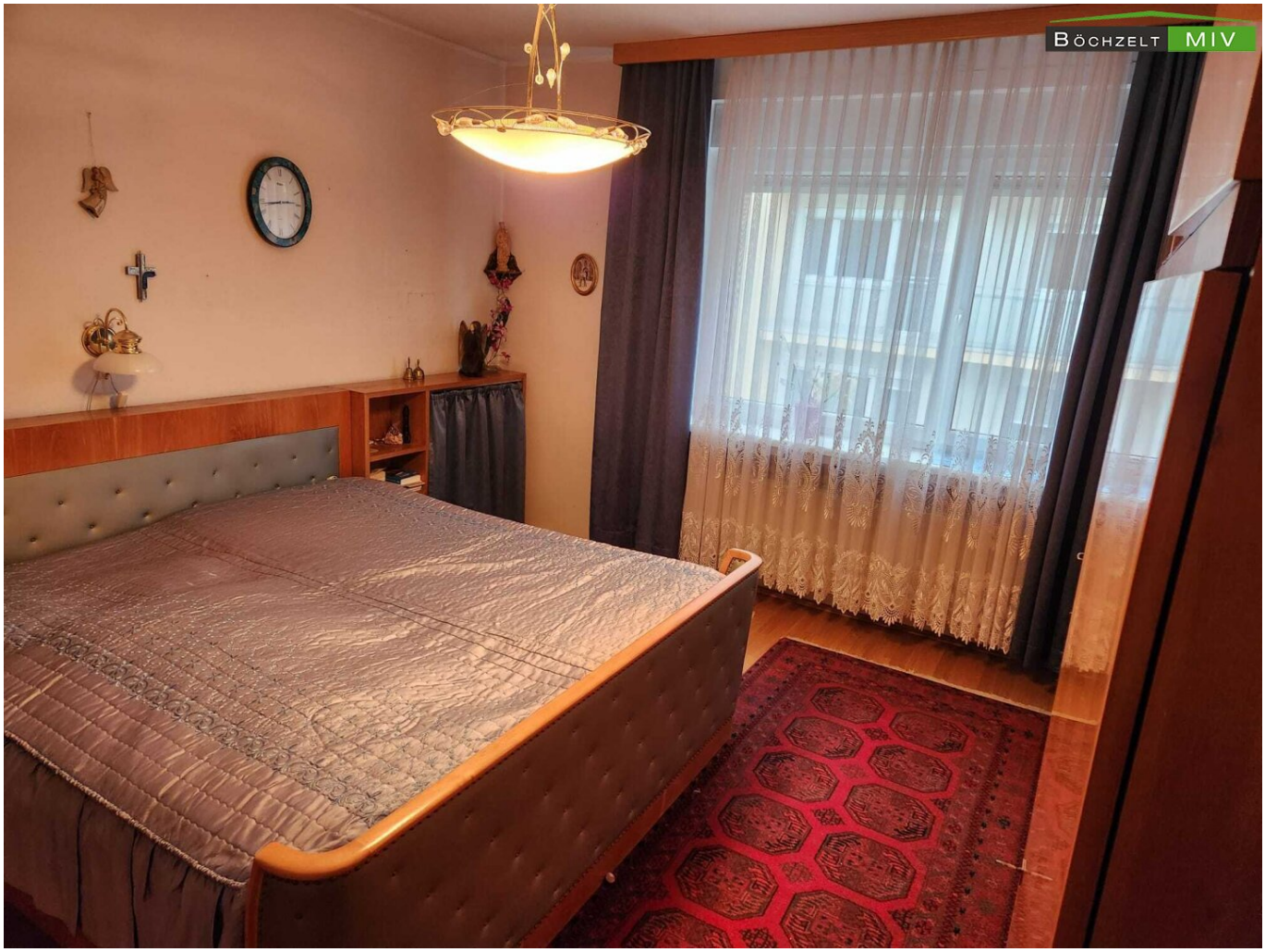











BÖCHZELT
MIV



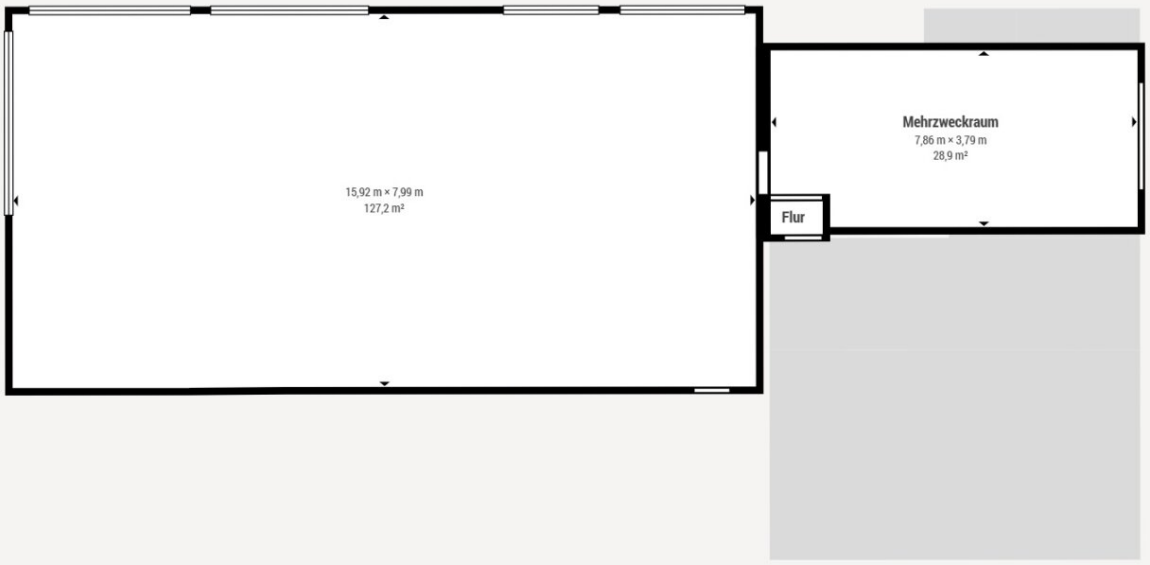
Matterport Property Report:

Obere Dorfstraße 20, St. Stefan ob Leoben

Gross Floor Area - Full Property 445,0 m² | **Floor 3** 69,1 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



Matterport Property Report:

Obere Dorfstraße 20, St. Stefan ob Leoben

Gross Floor Area - Full Property 445,0 m² | **Floor 2** 169,3 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



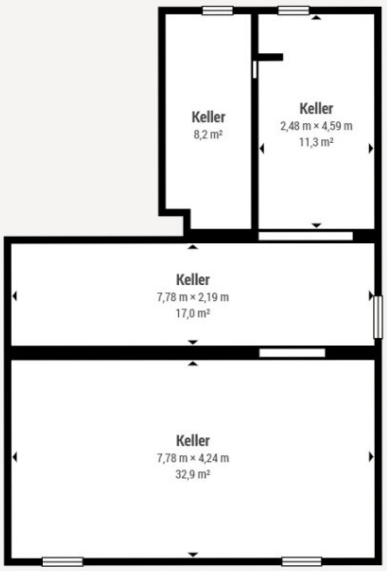
Matterport Property Report:

Obere Dorfstraße 20, St. Stefan ob Leoben

Gross Floor Area - Full Property 445,0 m² | **Floor 4** 123,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



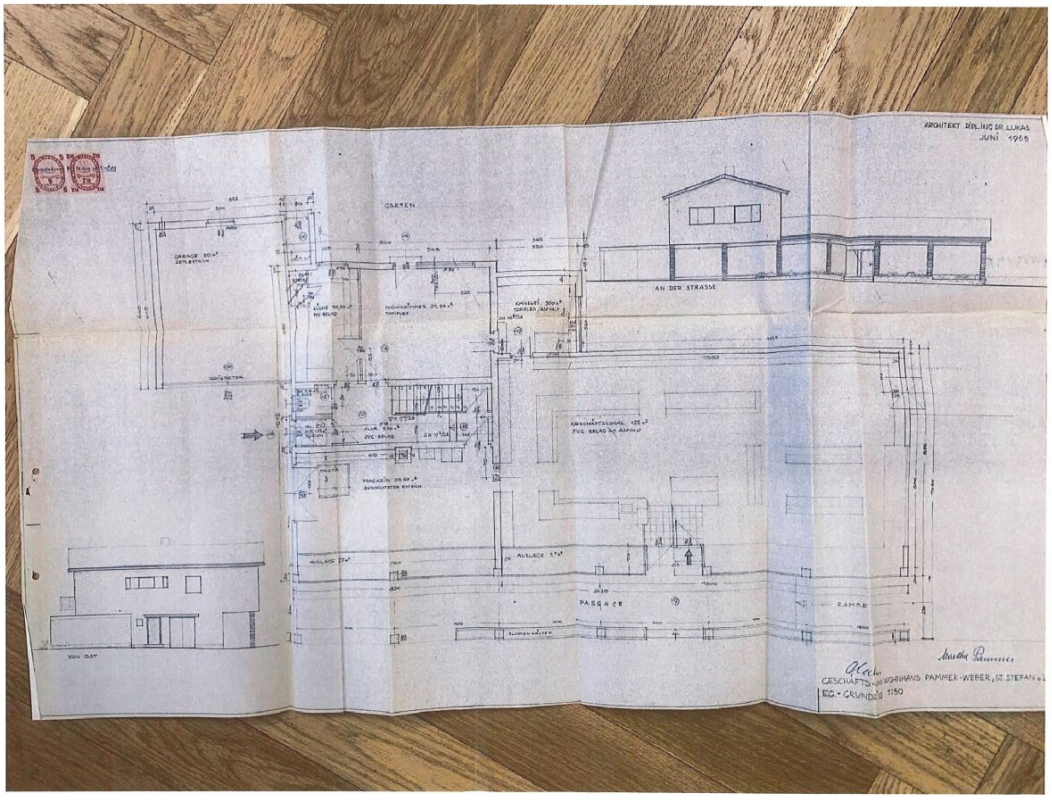
Matterport Property Report:

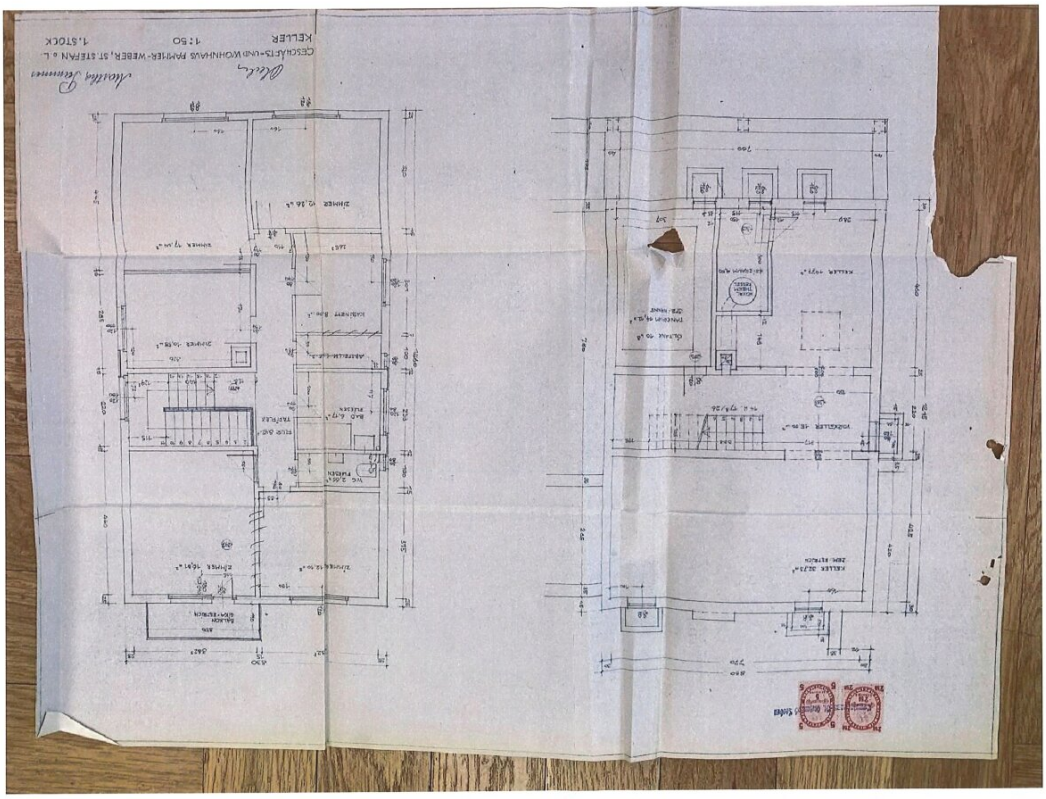
Obere Dorfstraße 20, St. Stefan ob Leoben

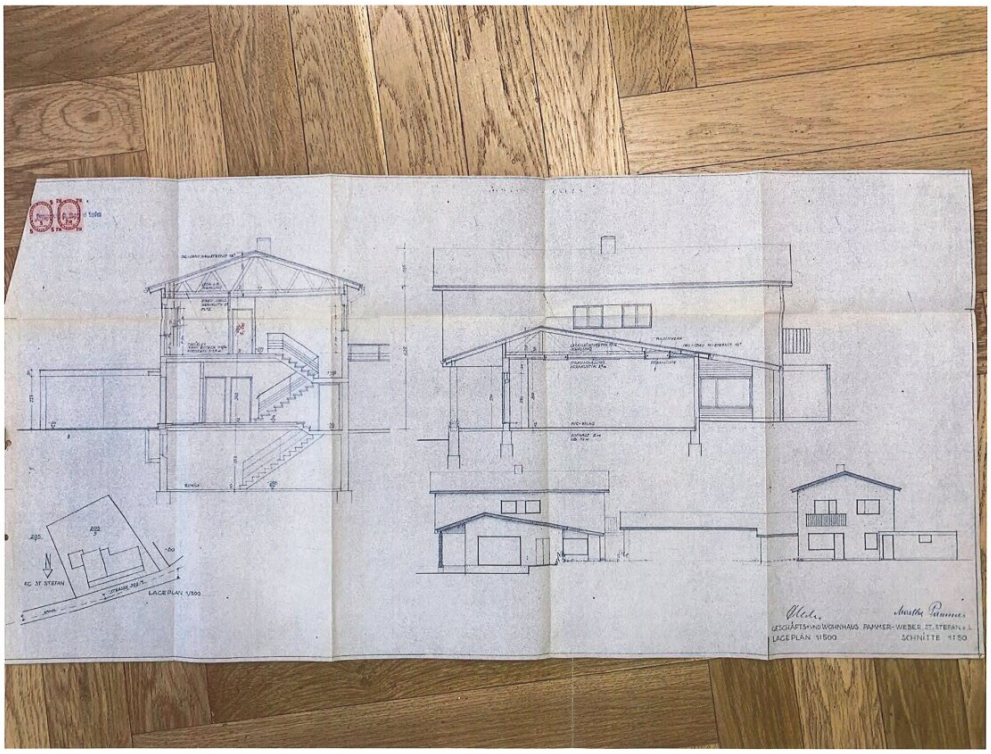
Gross Floor Area - Full Property 445,0 m² | **Floor 1** 82,7 m²

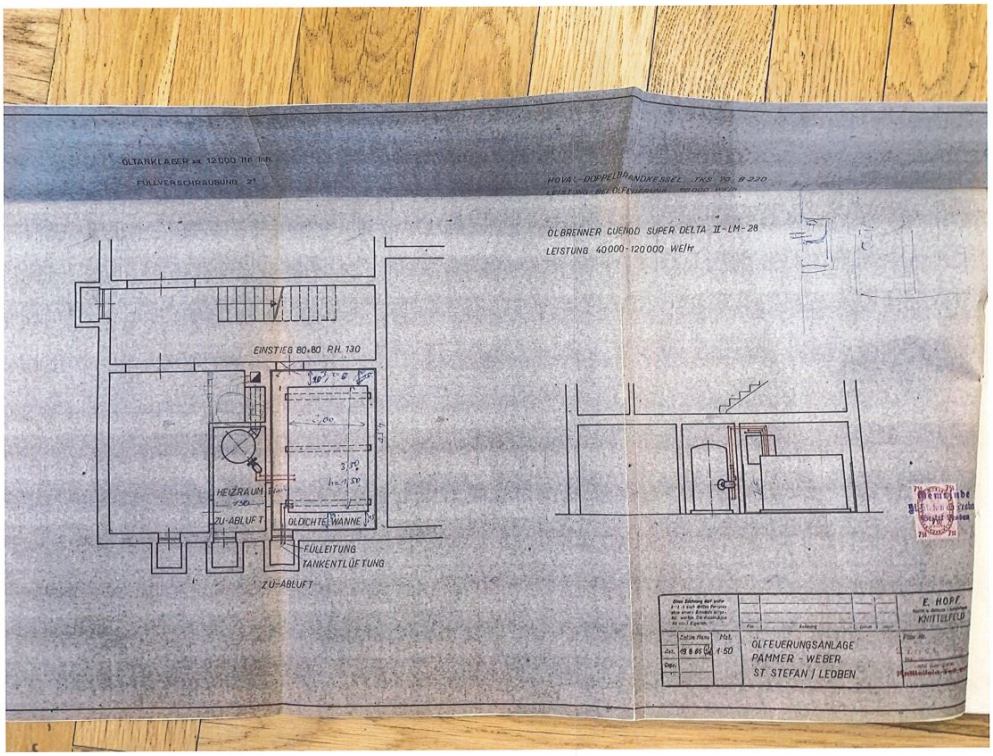
Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport


ARCHITEKT DIPL.ING DR. LUKAS
JUNI 1965
GARTEN
AN DER STRASSE
PASSAGE
RAMPE
EG - GRUNDRISS


KELLER
1:50
1.STOCK

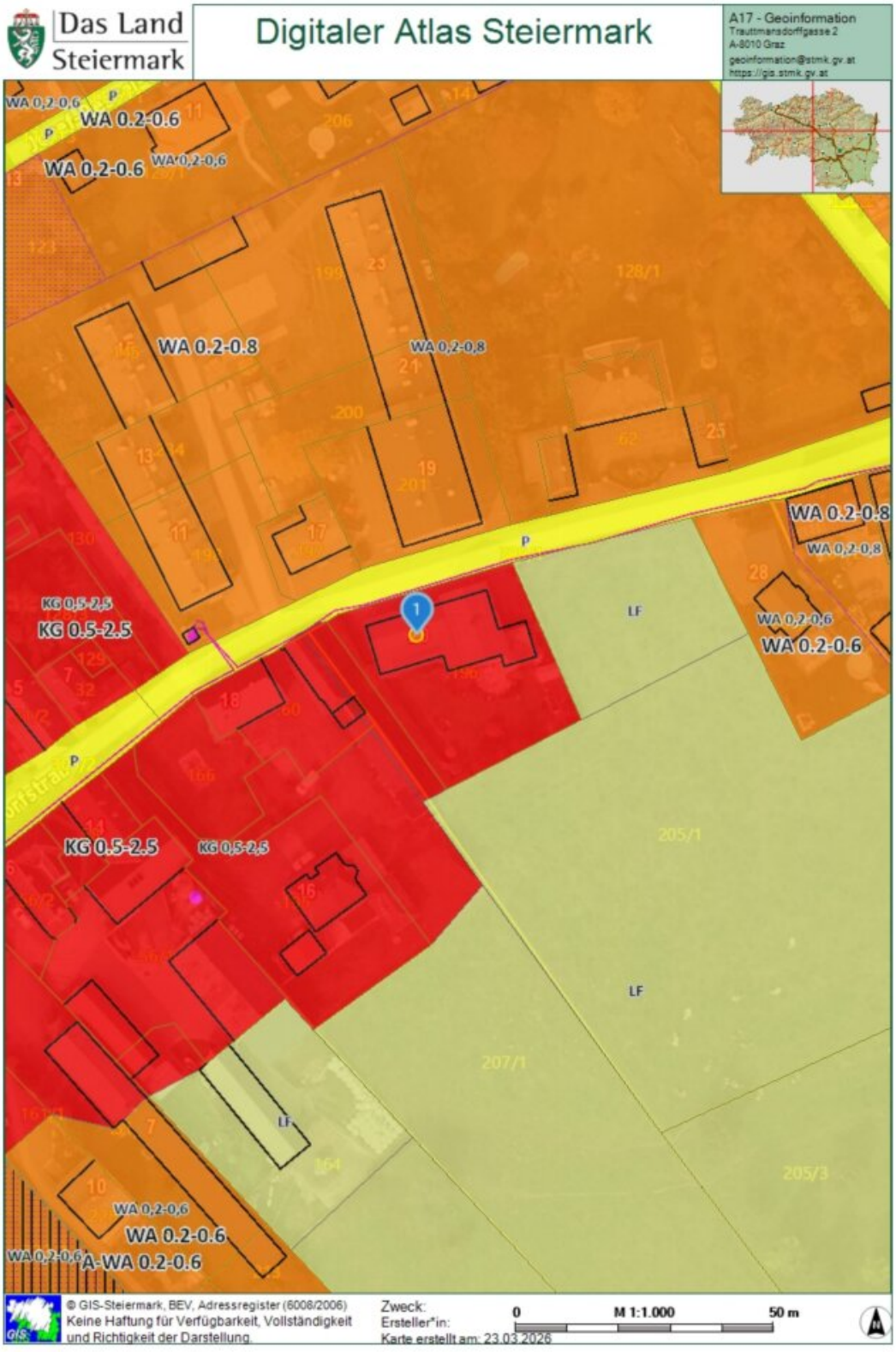

LAGEPLAN 1/500
GESCHÄFTSHAUS WOHNHAUS PAMMER-WEBER, ST. STEFAN a. J.
LAGEPLAN 1:500
SCHNITTE 1:50


ÖLTANKLAGER ca. 12.000 lit. fah.
FÜLLVERSCHRAUBUNG 2"
HOVAL-DOPPELBRANDKESSEL TKS 70 B 220
LEISTUNG BEI ÖLFEUERUNG 40000 kcal/h
ÖLBRENNER CUENOD SUPER DELTA II-LM-28
LEISTUNG 40000-120000 Wkh
EINSTIEG 80×80 RH. 130
HEIZRAUM
ZU-ABLUFT
ÖLDICHTE WANNE
FÜLLEITUNG
TANKENTLÜFTUNG
ZU-ABLUFT
E. HOPF
KNITTELFELD
ÖLFEUERUNGSANLAGE
PAMMER - WEBER
ST. STEFAN / LEOBEN

BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

BÖCHZELT MIV
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Obere Dorfstraße 20, 8713 Sankt Stefan ob Leoben
Seehöhe:	593 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	47,31812° N | 14,97960° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Energieausweis für Wohngebäude

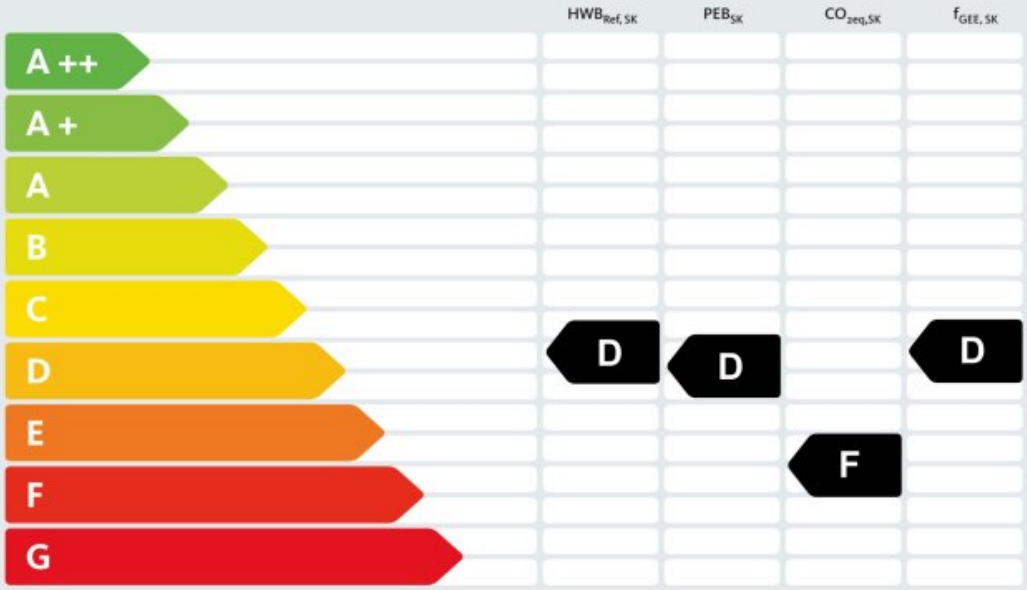
BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	8713 - Obere Dorfstraße 20 -		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1966
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Obere Dorfstraße 20		Katastralgemeinde	St. Stefan
PLZ/Ort	8713	Sankt Stefan ob Leoben	KG-Nr.	60352
Grundstücksnr.	.196		Seehöhe	593 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)	348,7 m²
Bezugsfläche (BF)	279,0 m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 136,6 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	458,3 m²
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,48 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V_B	- m³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4355 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-14,1 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,790 W/m²K
LEK_T-Wert	52,87
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, Öl
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	83,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	83,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	159,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,83
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	38 643 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	110,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	38 040 kWh/a	HWB_{SK} =	109,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	2 673 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	64 980 kWh/a	HEB_{SK} =	186,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	3,00
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,47
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,57
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	4 844 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	69 823 kWh/a	EEB_{SK} =	200,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	86 455 kWh/a	PEB_{SK} =	247,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	82 672 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	237,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	3 783 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	10,8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	21 131 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	60,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,90
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Ausstellungsdatum	17.03.2026	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.03.2036		
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.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60352 St. Stefan EINLAGEZAHL 192
BEZIRKSGERICHT Leoben

****
Letzte TZ 83/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.196		GST-Fläche	*	1198	
		Bauf.(10)		316	
		Gärten(10)		882	Obere Dorfstraße 20

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Dr. Karl-Heinz Weber
GEB: 1961-05-01 ADR: Marburgerstraße 94, Graz 8042
b 83/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-01 Eigentumsrecht

********** C **********

2 gelöscht

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **großzügiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1966** mit einem **wunderschön angelegten Garten** in St. Stefan ob Leoben. Das Gebäude bietet eine Wohnnutzfläche von rund **146 m²** auf zwei Wohngeschoßen, zusätzlich etwa **160 m² Geschäfts- und Lagerfläche**, einen **umfangreichen Keller mit ca. 64,5 m² Nutzfläche** sowie eine **große Garage mit rund 30 m²**. Das Wohnhaus präsentiert sich in einem **sehr gepflegten, klassischen Zustand** mit vielen liebevollen Details: gepflegte Parkett- und Holzoptikböden, hochwertige Tischlereinbauten im Ess- und Wohnzimmer, traditionelle Einrichtungselemente und große Fensterflächen mit Blick ins Grüne. Der Garten mit Naturstein-Terrasse und liebevoller Bepflanzung ist ein besonderes Highlight und vermittelt **Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür**. Der angeschlossene Gewerbetrakt mit großem Verkaufsraum und zusätzlichen Lagerflächen eignet sich ideal für **Selbständige, Freiberufler oder Investoren**, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren oder Flächen separat vermieten möchten. Durch die **getrennt geführte Elektrik** können Wohn- und Geschäftsbereich komfortabel getrennt abgerechnet werden.

Im **Erdgeschoss des Wohnhauses** befindet sich der zentrale Wohnbereich mit direkter Verbindung zum Garten. Das Herzstück bildet ein **großzügiges Esszimmer mit etwa 21,5 m²**, das durch große Fensterfronten sehr hell ist und einen wunderbaren Blick auf die Terrasse und den Garten bietet. Eine maßgefertigte Eckbank und umfangreiche Tischlereinbauten verleihen dem Raum eine gemütliche, rustikale Atmosphäre und bieten viel Stauraum. Angrenzend liegt die **Küche mit ca. 11 m²**, die funktional geschnitten ist und durch die Nähe zum Essbereich kurze Wege im Alltag ermöglicht. Ein **Büro bzw. Gästezimmer mit rund 9,2 m²** erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss und eignet sich je nach Bedarf als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein **WC** ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Der **Eingangsbereich** sowie der **Flur** verbinden die Räume funktional miteinander und bieten ausreichend Platz für Garderobenlösungen. Vom Essbereich gelangt man auf die vorgelagerte **Naturstein-Terrasse**, die direkt in den liebevoll angelegten Garten übergeht.

Im **Obergeschoss** befindet sich der private Rückzugsbereich. Vier **Schlafzimmer** mit rund **10,8 m², 16,1 m², 11,7 m² und 8,8 m²** bieten ausreichend Platz für eine größere Familie, Gästezimmer oder Home-Office-Räume. Die Zimmer sind mit klassischen Bodenbelägen ausgestattet und verfügen über großzügige Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Das **große Wohnzimmer mit ca. 30,8 m²** präsentiert sich mit Parkettboden, einer hochwertigen, raumhohen Einbauwand und einem großzügigen Fensterband; von hier aus genießt man einen schönen Blick in die Umgebung. Ein **Badezimmer mit Waschmaschinen-Anschluss** sowie ein **separates WC** ergänzen die Etage. Der **Flur**, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind, sorgt für eine angenehme und funktionale Raumaufteilung. Zusätzlich ist ein **Balkon mit etwa 4,7 m²** vorhanden, der einen weiteren Blick in den Garten ermöglicht – dieser wird **nicht in der Wohnfläche** geführt.

Im **Kellergeschoss** stehen mehrere Räume mit insgesamt rund **64,5 m² Nutzfläche** zur

Verfügung. Diese eignen sich ideal als **Lager, Werkstatt, Vorratsräume oder Hobbybereich**. Hier befindet sich auch der **Öltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 11.500 Litern**, der die Zentralheizung versorgt. Die Innenstiege verbindet Keller, Erd- und Obergeschoss; die Stiegenfläche wird **nicht der Wohnfläche zugerechnet**. Die Kellerräume sind trocken und gut nutzbar, wodurch sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Aufbewahrung, Hobby oder Haustechnik bieten.

Der **Gewerbetrakt** schließt direkt an das Wohnhaus an und umfasst einen sehr großzügigen **Geschäfts- bzw. Verkaufsraum mit etwa 127 m²**. Großzügige Fensteröffnungen sorgen für viel Helligkeit und schaffen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – etwa als **Geschäftslokal, Schauraum, Atelier, Praxis, Büro oder Lagerfläche**. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen **Archiv- bzw. Lagerraum mit ca. 28,9 m²** sowie einen kleinen **Abstellraum**. Die klare Strukturierung der Flächen macht eine **flexible Nutzung oder Vermietung** möglich. Die **Garage im Erdgeschoss** bietet mit rund **30 m²** genügend Platz für mindestens einen PKW sowie zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge. Vor der Garage ist ebenfalls Platz für PKW-Stellplätze.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde **1966 in massiver Bauweise** errichtet und laufend gepflegt. Die Beheizung erfolgt über eine **Öl-Zentralheizung**, gespeist aus einem **ca. 11.500 Liter fassenden Öltank** im Keller. Als Fenster wurden überwiegend **Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung** eingebaut, die einen soliden Wärmeschutz bieten. Das Dach ist als **Eternitdach** ausgeführt. Die Fassade besteht aus einer **hinterlüfteten Eternitfassade**, die sich durch Langlebigkeit und geringen Wartungsaufwand auszeichnet. Die Böden sind je nach Raum mit **Parkett, Holzoptik-Belägen oder Fliesen** ausgestattet. Die Sanitärbereiche entsprechen überwiegend dem **klassischen Stil des Baujahres**, sind gepflegt und bieten eine gute Grundlage für eine etwaige Modernisierung nach individuellem Geschmack. Ein besonderer Vorteil ist die **getrennte elektrische Anlage für Wohnhaus und Geschäftslokal**, wodurch eine **separate Verbrauchsabrechnung** möglich ist. Dies ist vor allem bei einer (teilweisen) Vermietung des Gewerbebereichs oder einer gemischten Nutzung von großem Vorteil.

Das Objekt in der Oberen Dorfstraße 20 bietet eine **seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen und einem außergewöhnlich schönen Garten**. Die ruhige Lage mit herrlichem Blick ins Grüne, der gepflegte Gesamtzustand des Hauses und die solide Bausubstanz schaffen eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen und Arbeiten. Mit entsprechendem handwerklichen Geschick lässt sich dieses Haus an aktuelle Wohn- und Komfortansprüche anpassen. Ob als **Familienwohnsitz mit eigenem Geschäft**, als **Firmensitz mit Dienstwohnung** oder als **Anlageobjekt mit Vermietungspotenzial**: Diese Liegenschaft eröffnet zahlreiche Nutzungsperspektiven in einer attraktiven Region der Obersteiermark.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Adresse:** Obere Dorfstraße 20, 8713 St. Stefan ob Leoben

- **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus mit Garten
- **Baujahr:** 1966
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 146 m²
    - Erdgeschoss: ca. 54 m²
    - Obergeschoss: ca. 93 m²
    - (ohne Stiegen, Balkon und Terrassen)
- **Gewerbefläche gesamt:** ca. 160 m²
    - Geschäfts-/Verkaufsraum: ca. 127 m²
    - Lager/Archiv und Abstellraum: ca. 33 m²
- **Kellerfläche:** ca. **64,5 m²** Nutzfläche
- **Garage:** ca. 30 m²
- **Zimmer Wohnhaus:**

    - 1 großes Wohnzimmer
    - 1 Esszimmer
    - 4 Schlafzimmer
    - 1 Büro/Gästezimmer

- **Sanitärräume:** 2 Badezimmer, 2 WCs (davon 1 separat)
- **Außenflächen:**
    - Balkon ca. 4,7 m² (nicht in Wohnfläche)
    - große Naturstein-Terrasse mit Pergola (nicht in Wohnfläche)
    - gepflegter Garten mit vielfältiger Bepflanzung
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung, Tankvolumen ca. 11.500 Liter
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung
- **Dach:** Eternitdach

- **Fassade:** hinterlüftete Eternitfassade

- **Elektrik:** getrennte elektrische Anlagen für Wohnhaus und Geschäftslokal

- **Nutzungspotenzial:** ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Anlageobjekt mit Vermietungsmöglichkeit

- **Lagevorteile:** ruhige, sonnige Wohnlage, Naturblick, gute Erreichbarkeit von Leoben und weiteren Zentren

Hat dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen dafür gerne unter 0660/47 40 573 zur Verfügung.

HINWEIS: Der Energieausweis bezieht sich nur auf das Wohnhaus, der kombinierte Energieausweis inkl. dem Geschäftstrakt wird auf Anfrage gerne ausgehändigt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap