

**Exklusives Einfamilienhaus mit traumhafter Gartenoase
am Gleinbach: moderner Wohnkomfort und pure
Lebensqualität!**



Objektnummer: 6409/691

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kroisbach
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	138,10 m ²
Keller:	91,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	375,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

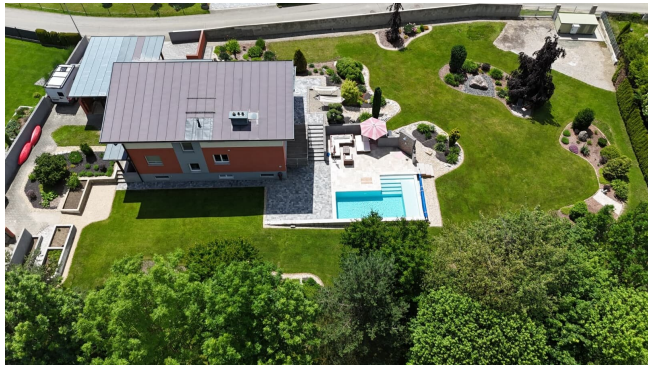


Elke Nina Resch

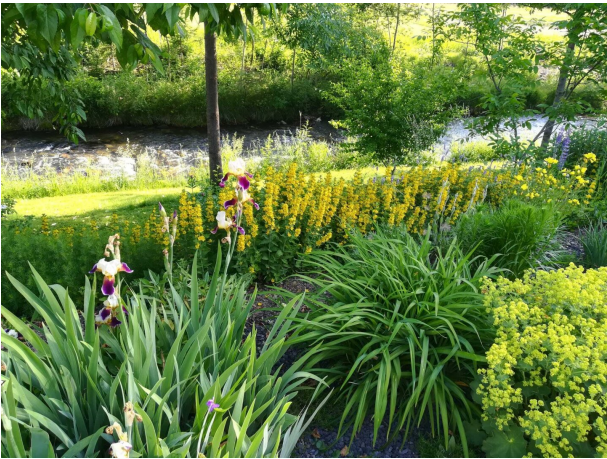
Immo Treuhand Liebmingler GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











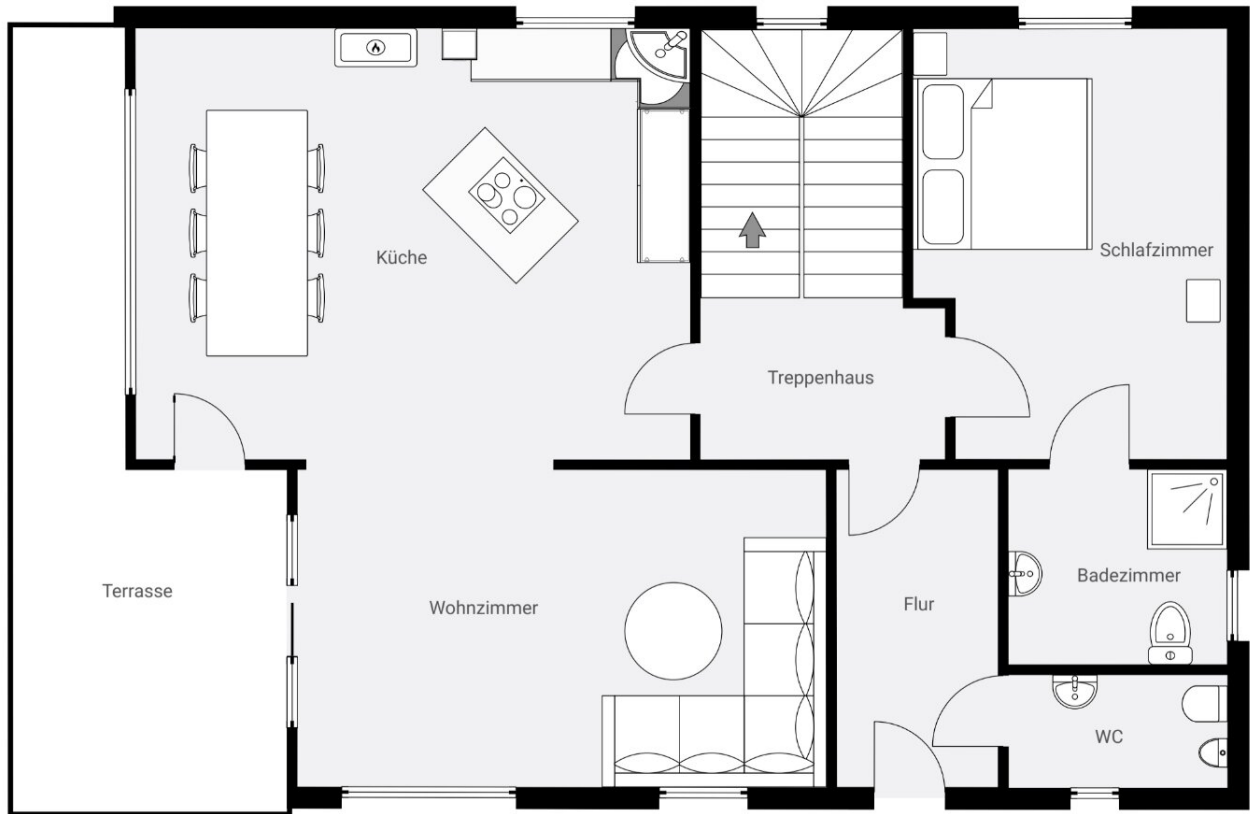






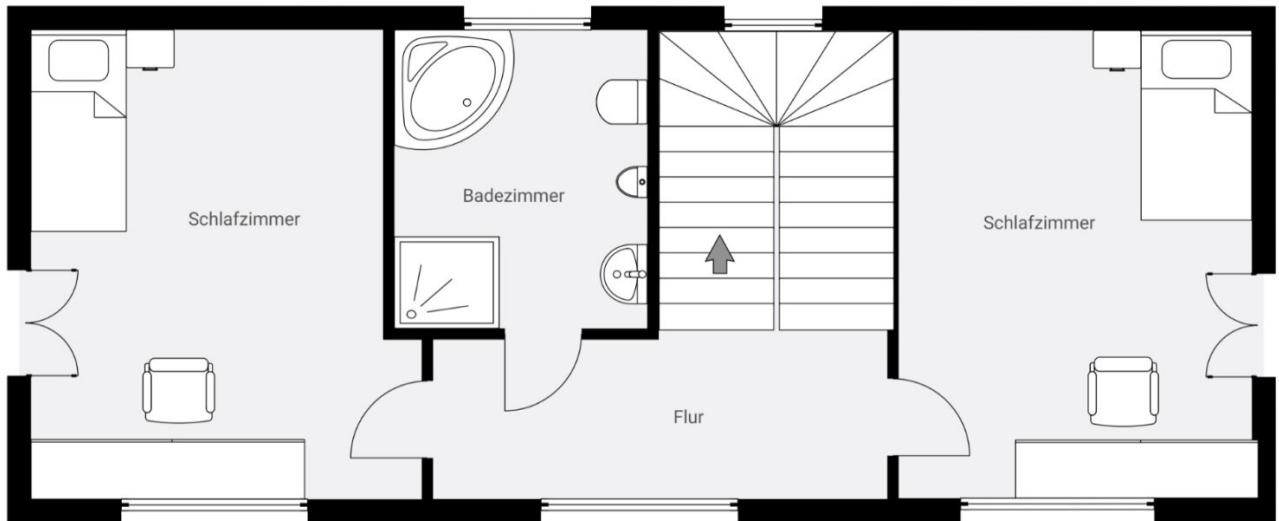


▼ Erdgeschoss



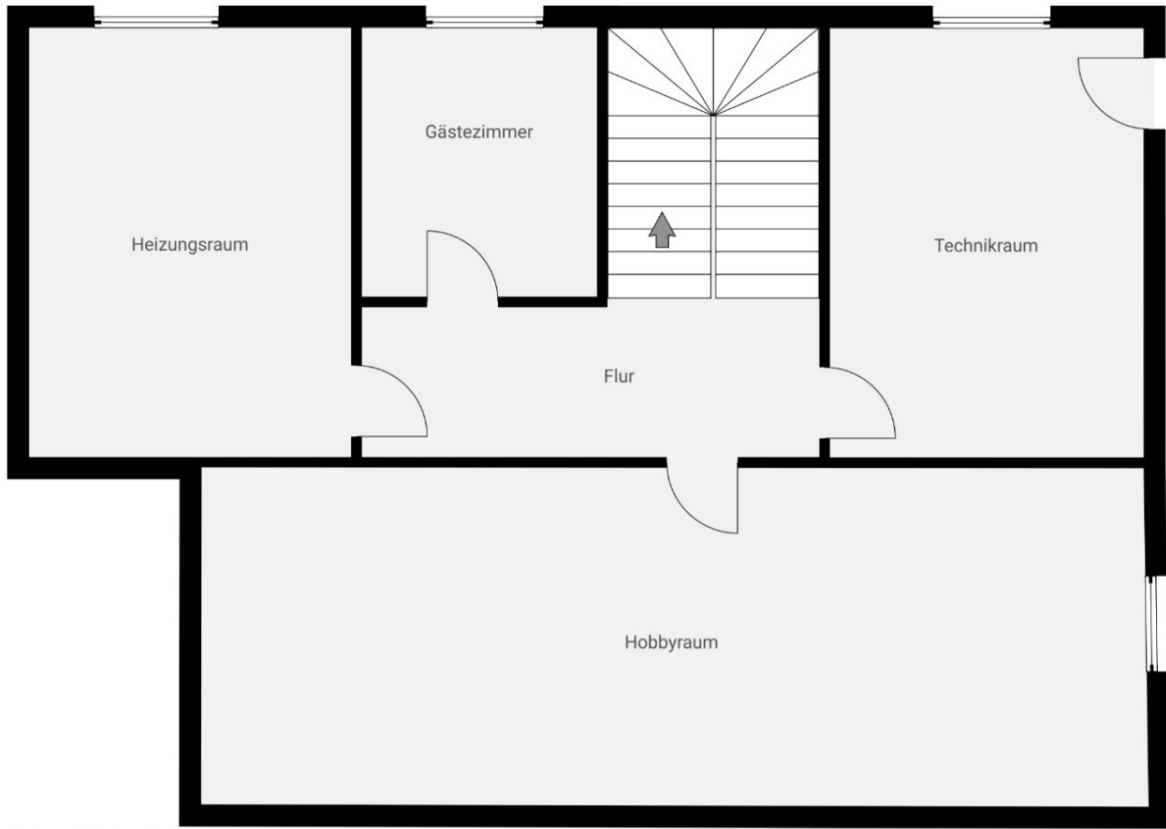
DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

▼ 0G



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGliche GARANTIE GELIEFERT

▼ Keller



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE DELIVERED

Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit traumhafter Gartenoase am Gleinbach

Wohnen auf höchstem Niveau in St. Margarethen bei Knittelfeld

In ruhiger und begehrter Siedlungslage von St. Margarethen bei Knittelfeld präsentiert sich diese außergewöhnlich gepflegte Liegenschaft als wahres Refugium für anspruchsvolle Familien und Naturliebhaber. Das im Jahr 2006 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, moderne Haustechnik sowie eine Gartenanlage, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.944 m² erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit. Besonders die beeindruckende Gartenlandschaft macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Wohnkomfort auf drei Ebenen

Erdgeschoss – das Herzstück des Hauses

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der einladende Vorraum ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss verfügt über rund 88,2 m² Wohnfläche und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Liegenschaft.

Das absolute Highlight ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet viel Platz für kulinarische Genussmomente. Der angrenzende Essbereich schafft Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt der stilvolle Specksteinofen mit Sichtfenster, der an kühleren Tagen angenehme Wärme spendet und gleichzeitig als optischer Blickfang dient. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine großzügige Sofalandschaft und lädt zum Entspannen ein.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die teilweise überdachte Terrasse von wo aus sie einen wunderbaren Blick auf die Gartenanlage genießen können.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit Badezimmer en suite. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC, Handwaschbecken und Fenster ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Pissoir und Fenster.

Obergeschoss – Platz für die Familie

Das Obergeschoss verfügt über rund 49,9 m² Wohnfläche und bietet zwei helle Kinderzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer. Dieses ist mit einer komfortablen Eckbadewanne, Dusche, WC, Pissoir, Handwaschbecken sowie einem Fenster ausgestattet.

Kellergeschoss – vielseitig nutzbar

Mit rund 91,8 m² Nutzfläche eröffnet das Kellergeschoss zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das gesamte Kellergeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Neben einem Gästezimmer stehen ein Heizraum, ein großzügiger Raum, der derzeit als Schrank- und Waschraum genutzt wird, sowie ein weiterer Lagerraum zur Verfügung. Von diesen Lagerraum gelangen sie auch direkt in den Außenbereich.

Insbesondere der große Mehrzweckraum eignet sich hervorragend als Fitness- oder Hobbyraum und bietet somit zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Eine Gartenanlage der Extraklasse

Das wahre Alleinstellungsmerkmal dieser besonderen Liegenschaft ist die außergewöhnliche Gartenanlage.

Auf rund 1.944 m² Grundstücksfläche erstreckt sich ein liebevoll gestaltetes Gartenparadies, das über viele Jahre hinweg mit großer Sorgfalt gepflegt wurde. Zahlreiche Bäume, Ziersträucher, Blumen und Grünflächen schaffen eine einzigartige Atmosphäre und verleiht der Liegenschaft eine besondere Wohnqualität.

Ein weiteres Highlight bildet der beheizte Überlaufpool (Baujahr 2016), der mit seiner hochwertigen Ausführung und der angrenzenden Sonnenterrasse samt Außendusche echtes Urlaubsfeeling in den eigenen Garten bringt.

Besonders hervorzuheben ist der direkt angrenzende Uferbegleitstreifen am Gleinbach, der harmonisch und nahezu übergangslos in die Gartenanlage integriert wurde. Hier entstand ein außergewöhnlicher Rückzugsort inmitten der Natur – eine seltene Gelegenheit, die nur wenige Liegenschaften bieten können. Das sanfte Rauschen des Baches sorgt für eine unvergleichliche Atmosphäre der Ruhe und Entspannung und verleiht dem gesamten Anwesen einen ganz besonderen Charakter.

Wer Wert auf großzügige Freiflächen, Privatsphäre und Naturverbundenheit legt, wird von diesem Garten begeistert sein.

Modernste Technik und nachhaltige Energieversorgung

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand:

- Luftwärmepumpe (errichtet 2021)
- Photovoltaikanlage mit 8,8 kWp (errichtet 2022)
- Beheizter Überlaufpool (Baujahr 2016), Luftwärmepumpe für Poolheizung erneuert 2024
- Doppelcarport und 2 weitere Autoabstellplätze (der Abstellplatz ist auch für größere Fahrzeuge wie zb ein Wohnmobil geeignet)
- Staubsaugeranlage im ganzen Haus und im Außenbereich für die Autoreinigung
- Fenster mit außenliegenden Sonnenschutz und großteils mit Insektengitter
- Hochwertige und laufend gepflegte Ausstattung

Durch die modernen Energielösungen profitieren die zukünftigen Eigentümer von guter Energieeffizienz und nachhaltigem Wohnkomfort.

Fazit

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und eine der schönsten Gartenanlagen der Region. Die Kombination aus hochwertigem Wohnhaus, traumhaftem Poolbereich, parkähnlichem Garten und dem idyllischen Rückzugsort am Gleinbach macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

Ein Zuhause zum Ankommen, Genießen und Wohlfühlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <2.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap