

**Außergewöhnlich großzügiges Einfamilienhaus mit rund
171 m² Wohnfläche, Mehrfachgarage und privater
Waldrandlage in Judenburg**



Objektnummer: 6349/1660

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Falkenbergweg 32
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Strettweg
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,90 m²
Nutzfläche:	381,70 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	210,80 m²
Kaufpreis:	268.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weigl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld





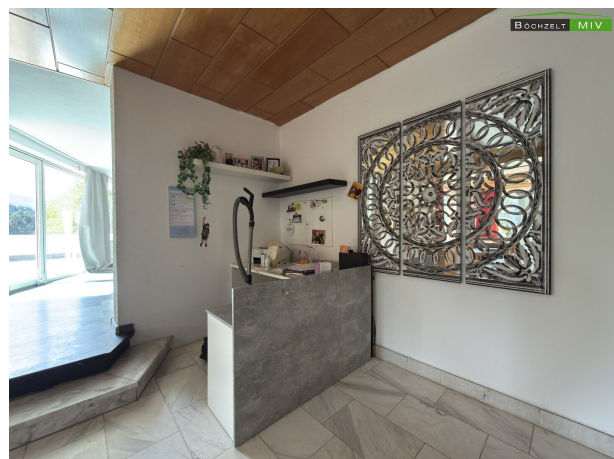








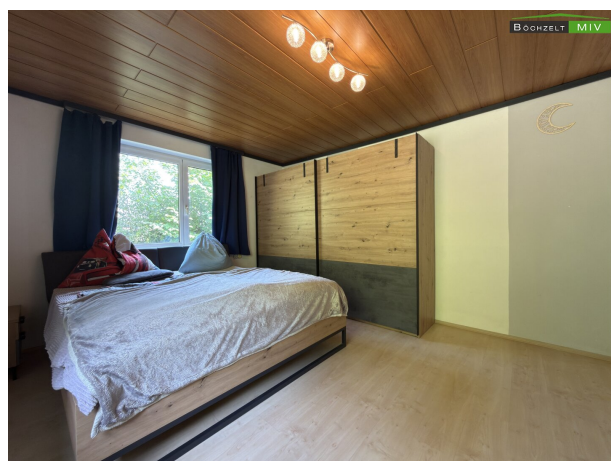




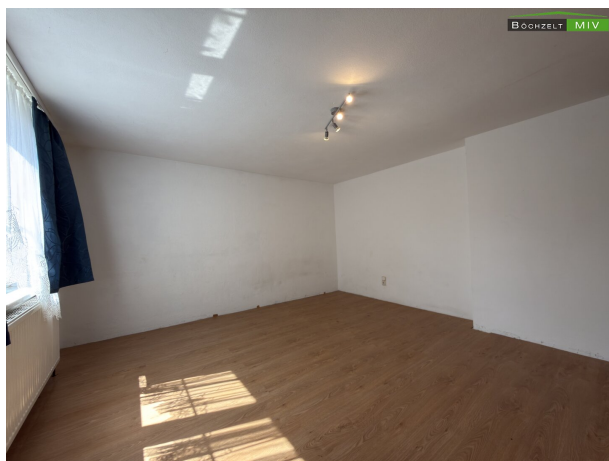




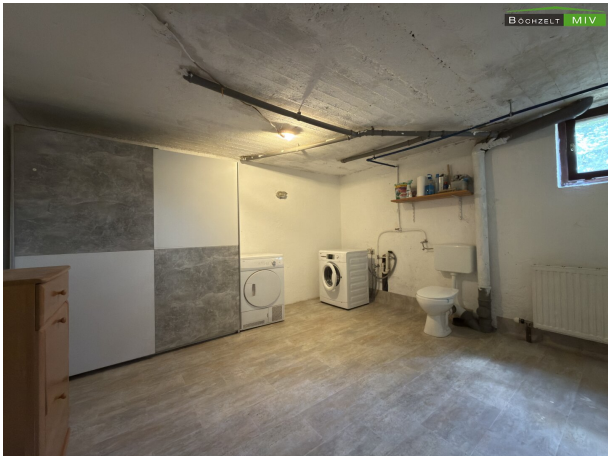


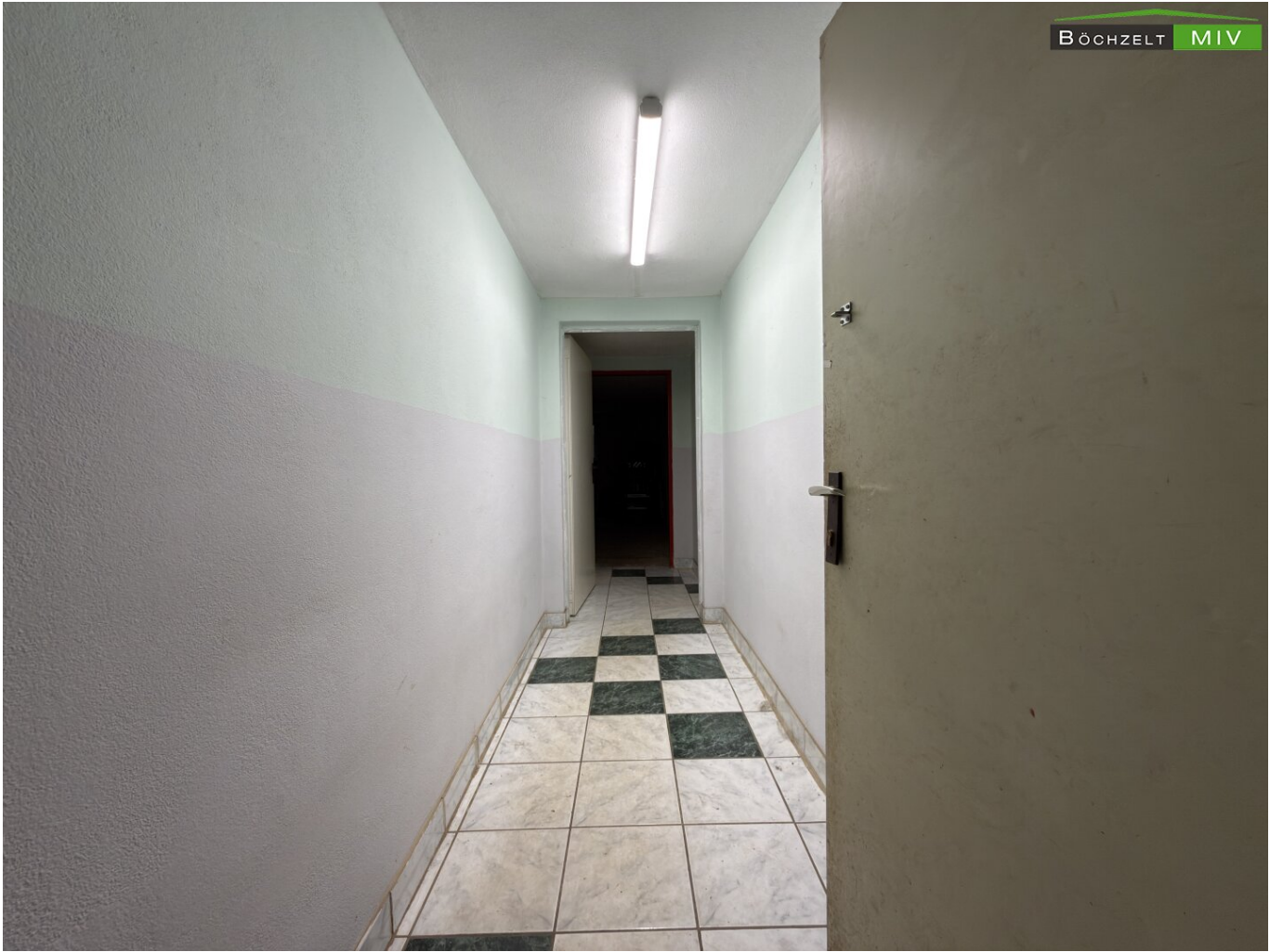


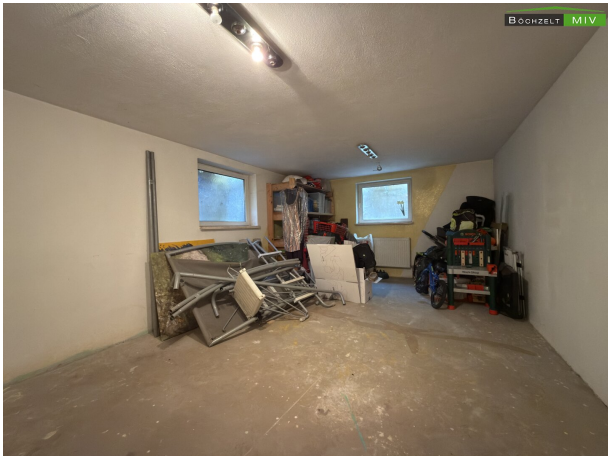


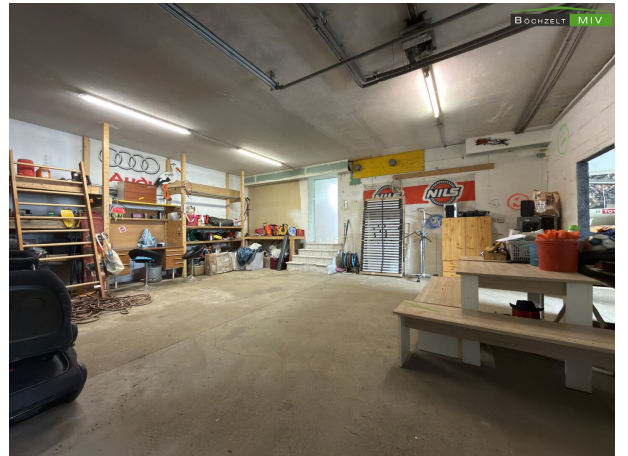
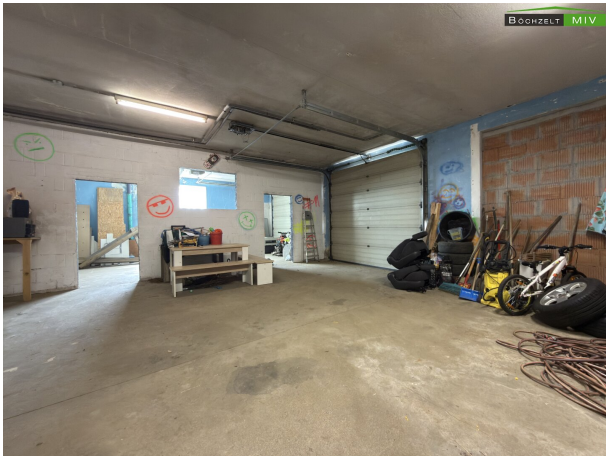


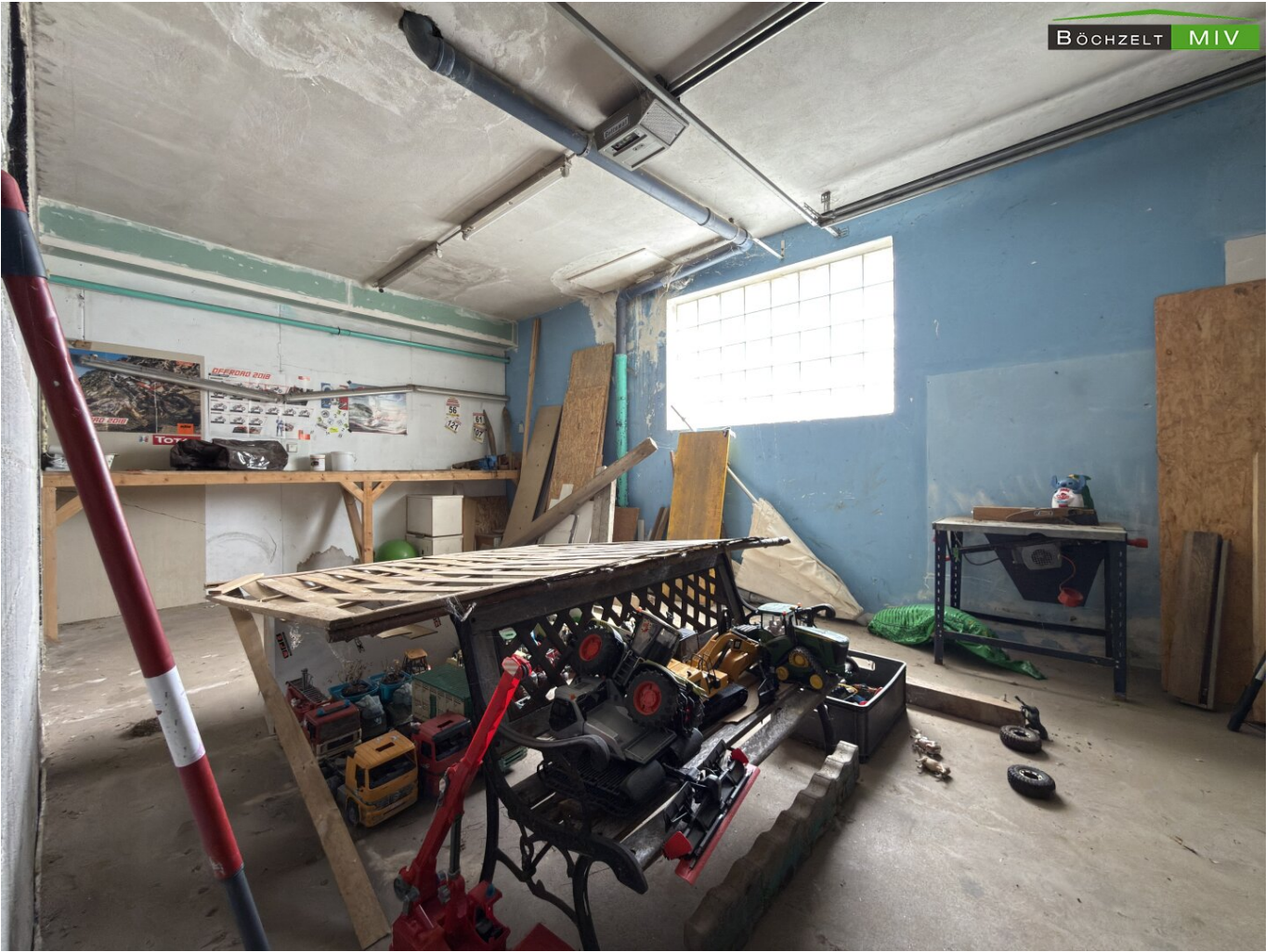






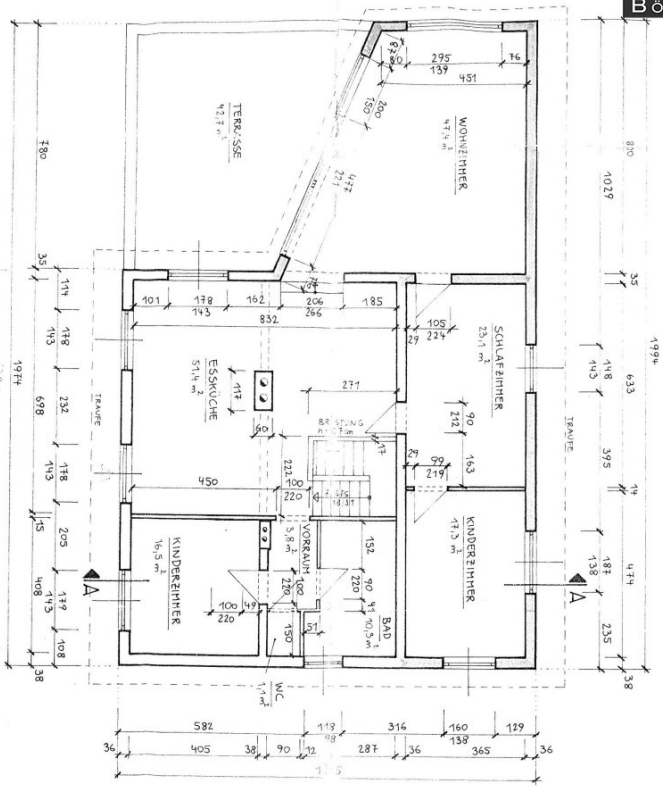






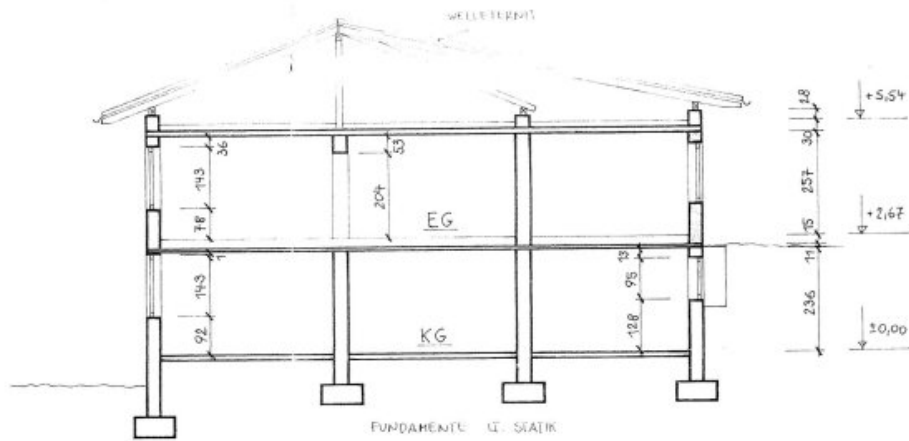


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



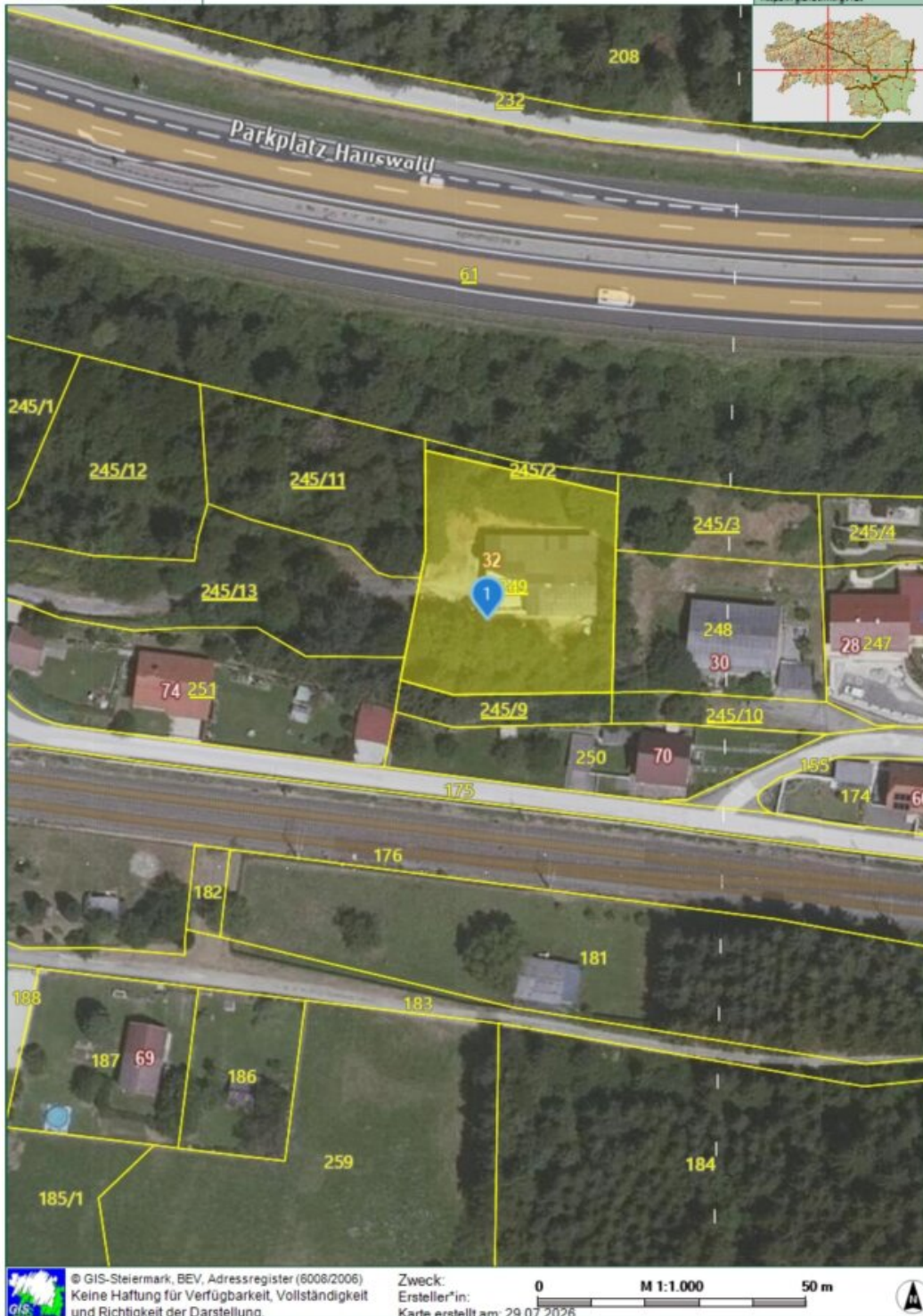
GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS

SCHNITT A - A



LAGEPLAN



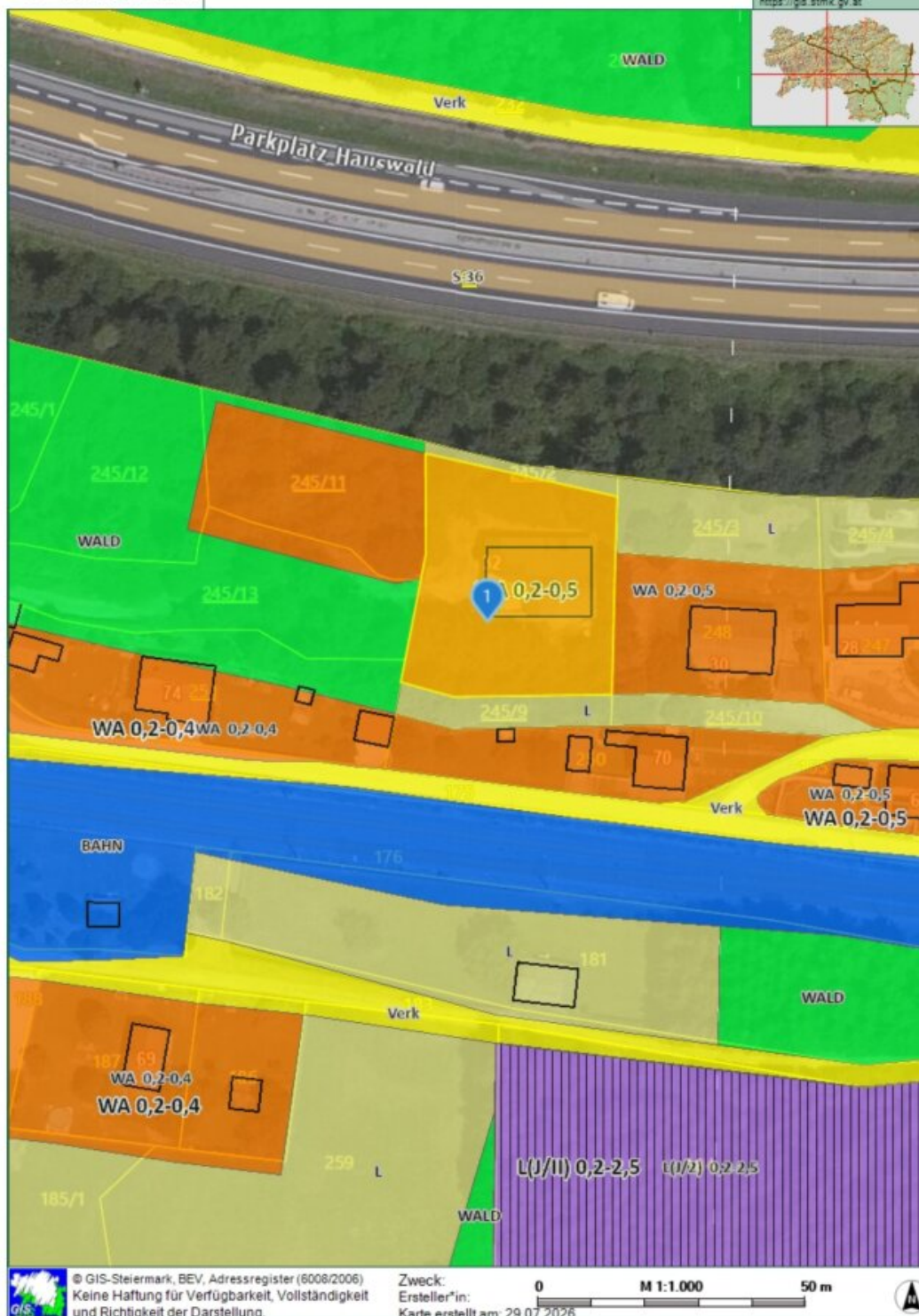




Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

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: 29.07.2026

0 M 1:1.000 50 m



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus bietet ein Raumangebot, das am regionalen Immobilienmarkt nur selten zu finden ist. Auf dem **1.830 m² großen Grundstück im Alleineigentum** befinden sich rund **170,9 m² Wohnfläche im Erdgeschoss**, ein etwa **210,8 m² großes Kellergeschoss inklusive Garage** sowie eine großzügige Sonnenterrasse mit rund **42,7 m²**. Das Haus spricht insbesondere Familien mit hohem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte, Selbstständige mit Bedarf an Büro- oder Lagerflächen sowie Hobbyhandwerker und Fahrzeugliebhaber an. Neben den weitläufigen Wohnräumen überzeugt insbesondere die rund **91,4 m² große Garage**, die Platz für mehrere Fahrzeuge, eine Werkstatt, Motorräder oder umfangreiche Freizeit- und Arbeitsausstattung bietet. Die Liegenschaft weist einen teilweise modernisierten, in mehreren Bereichen jedoch noch fertigzustellenden beziehungsweise optisch zu überarbeitenden Zustand auf. Gerade darin liegt eine interessante Möglichkeit für Käufer, die vorhandene Gebäudesubstanz nach ihren eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die überdurchschnittlichen Raumgrößen, die hohe Privatsphäre und das enorme Flächenangebot bilden dafür eine attraktive Grundlage.

Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene des Hauses und überzeugt mit einer **Gesamtwohnfläche von rund 170,9 m²** sowie einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot. Vom Eingangsbereich aus sind die unterschiedlichen Wohn- und Schlafbereiche gut erreichbar. Ein separates WC ergänzt die funktionale Gestaltung dieser Ebene. Für die private Nutzung stehen ein **geräumiges Schlafzimmer** sowie **zwei weitere Zimmer** (Durchgangszimmer) zur Verfügung. Diese können je nach persönlichem Bedarf als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer eingerichtet werden. Die überdurchschnittlichen Raumgrößen bieten dabei viel Freiheit bei der Möblierung und Nutzung. Das großzügige Badezimmer verfügt über ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung. Aufgrund seiner Dimensionen lässt es sich bei Bedarf weiter modernisieren und an individuelle Vorstellungen anpassen.

Den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses bildet die **weitläufige Essküche**, die großzügige Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereiche miteinander verbindet. Hier bietet sich ausreichend Platz für eine große Küchenlösung, einen zentralen Essbereich sowie zusätzliche Stauraum- oder Sitzmöglichkeiten. Das dahinterliegende Wohnzimmer beeindruckt ebenfalls mit seinen großzügigen Proportionen. Es eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine große Sitzlandschaft, einen Fernseh- oder Lesebereich und weitere Wohnzonen. Die vorhandenen Fensterflächen sorgen für angenehmen Lichteinfall. Im Bereich des Wohnzimmers wurden die Fenster etwa im Jahr **2015 teilweise erneuert**. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die rund **42,7 m² große Sonnenterrasse**. Diese erweitert den Wohnraum während der warmen Jahreszeit und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, Lounge-Möbel, Pflanztröge und eine Grillmöglichkeit. Auch hier wurde der Flachdachaufbau erneuert.

Das Kellergeschoss umfasst inklusive Garage insgesamt rund **210,8 m²** und bietet erheblich mehr als klassische Keller- und Lagerflächen. Neben den Keller- und Technikräumen stehen

hier **zwei zusätzliche, bislang wohnlich genutzte Räume** zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Gästezimmer, Büro, Jugendbereich, Fitnessraum oder Hobbyraum. In der **Waschküche** sind bereits technische Vorbereitungen für die Errichtung eines **zweiten Badezimmers** vorhanden. In Verbindung mit den beiden zusätzlichen Räumen eröffnet sich dadurch interessantes Potenzial für einen Gäste-, Arbeits- oder Mehrgenerationenbereich. Eine geräumige Waschküche sowie zwei weitere Kellerräume bieten umfangreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Vorräte, Werkzeug, Sportausrüstung und Gartengeräte lassen sich hier übersichtlich unterbringen. Der großzügige Vorraum verbindet die einzelnen Bereiche des Untergeschosses miteinander. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich der Heizraum und der separate Pelletsraum. Letzterer verfügt laut Eigentümerangabe über eine Lagerkapazität von rund sechs Tonnen und dient der Versorgung der **im Jahr 2022 erneuerten Pelletszentralheizung**.

Ein besonderes Highlight ist die **rund 91,4 m² große Garage**. Sie bietet abhängig von der gewählten Anordnung Platz für mehrere Fahrzeuge und eröffnet darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Werkstatt, Lagerfläche oder großzügiger Hobbybereich. Ursprünglich waren hier drei Garagenzufahrten vorhanden, wobei eine davon später geschlossen wurde. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich auf dem geschotterten Vorplatz vor dem Gebäude. Insgesamt ist das Untergeschoss besonders für Käufer interessant, die neben großzügigem Wohnraum auch viel Platz für Fahrzeuge, handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder Lagerzwecke benötigen.

Das **1.830 m² große Hanggrundstück** vermittelt durch den angrenzenden Wald und den vorhandenen Bewuchs ein hohes Maß an Abgeschiedenheit. Teile des Geländes wurden nach einem Windbruch bereits freigestellt beziehungsweise mit einem Bagger bearbeitet. Im oberen Grundstücksbereich bestehen Möglichkeiten, weitere Garten- und Freizeitflächen anzulegen. Denkbar wären beispielsweise ein Spielbereich, eine Gartenhütte, Hochbeete oder terrassierte Aufenthaltszonen. Das Grundstück ist insbesondere für Käufer geeignet, die Naturverbundenheit schätzen und Freude daran haben, einen Außenbereich nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine **im Jahr 2022 neu installierte Pelletszentralheizung**. Der vorhandene Pelletsraum ermöglicht eine entsprechend umfangreiche Bevorratung. Die vorhandene **Fußbodenheizung** des Objektes wird von **Radiatorenheizkörpern** unterstützt. Teile der Fenster wurden laut Eigentümerangabe im Rahmen der Zu- und Umbauarbeiten Ende der 1990er-Jahre erneuert. Im Wohnbereich erfolgte etwa 2015 ein weiterer Fenstertausch. Das Dach, die Verblechungen und die Dachrinnen wurden laut Eigentümerangabe in den vergangenen Jahren überprüft beziehungsweise teilweise überarbeitet. Auch die Terrasse erhielt eine neue Abdichtung.

Diese Liegenschaft ist kein klassisches Einfamilienhaus, sondern ein Objekt mit **außergewöhnlichem Raumangebot, enormer Garage und vielseitigem Entwicklungspotenzial**. Rund 171 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, zwei zusätzliche Räume im Untergeschoss, umfangreiche Lager- und Technikflächen sowie eine Garage mit über 91

m² schaffen ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice, Hobby oder handwerkliche Nutzung. Trotz modernisierungsbedarf erhalten die Käufer eine solide Bausubstanz , eine 2022 erneuerte Pelletsheizung, eine weitläufige Sonnenterrasse und ein privates Hanggrundstück am Waldrand. Besonders hervorzuheben sind die großen Räume, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die weitgehend uneinsehbare Lage.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **ca. 170,9 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss
- **ca. 210,8 m² Kellergeschoss** inklusive Garage
- **ca. 381,7 m² Gesamtfläche** auf beiden Ebenen inklusive Nebenflächen und Garage
- **1.830 m² Grundstücksfläche**
- **1/3 Miteigentumsanteil** an einer 1.357 m² großem **Zufahrtsgrundstück**
- **5 großzügige Hauptwohnräume** im Erdgeschoss
- **2 zusätzliche** wohnlich nutzbare **Räume** im **Untergeschoss**
- **3 Schlafzimmer** im Erdgeschoss
- **ca. 51,4 m² große Essküche**
- **ca. 47,4 m² großes Wohnzimmer**
- **Möglichkeit** für ein **zweites Badezimmer** im **Untergeschoss**
- **Großzügige Sonnenterrasse** mit **ca. 42,7 m²**

- **ca. 91,4 m² große Garage**
- **zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf dem geschotterten Vorplatz**
- **neue Pelletszentralheizung aus 2022**
- **Teilweise erneuerte Fenster und Terrassenabdichtung**
- **Großzügiges Hanggrundstück mit Gestaltungspotenzial**
- **Vielseitig geeignet für Familie, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice, Hobby und Werkstatt**

Hat dieses außergewöhnlich großzügige Zuhause Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung selbst vom Raumangebot und den vielfältigen Möglichkeiten der Liegenschaft. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

Im Kellergeschoss bzw. im Wohnzimmer des Erdgeschosses werden die behördlich genehmigten Raumhöhen unterschritten. Der Energieausweis für das Objekt ist derzeit in Ausarbeitung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <850m

Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <600m

Nahversorgung

Supermarkt <650m

Bäckerei <1.050m

Einkaufszentrum <7.950m

Sonstige

Bank <675m

Geldautomat <675m

Post <825m

Polizei <700m

Verkehr

Bus <450m

Autobahnanschluss <250m

Bahnhof <875m

Flughafen <7.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap